



FLEX fonds

P R I V A T E



P R I V A T E F L E X F O N D S 1

INHALT

Vorwort	1
Angebot im Überblick	2
Risiken	12
Private FLEX-Wahlrecht®	22
Partner	28
Detaillierte Angaben zu den Erfahrungen der FLEX Fonds-Gruppe/Leistungsbilanz	34
Detaillierte Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	35
Immobilien-Investition	
Gewerbeimmobilien	36
Wohnimmobilien	40
Fondsbeteiligungen	44
Rohstoff-Investition	48
Öl-/Gas	50
Edelmetalle	58
Wertpapier-Investition	
Investmentfonds	64
Investitionskalkulation (Prognose)	69
Erläuterungen zur Investitionskalkulation	70
Entwicklung der Gesellschaft (Prognose)	74
Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft	78
Beteiligungsergebnis (Prognose)	87
Erläuterungen zum Beteiligungsergebnis	88
Rechtliche Grundlagen	93
Steuerliche Grundlagen	108
Begriffserläuterungen	120
Sensitivitätsanalyse	122
Treuhandvertrag	125
Gesellschaftsvertrag	131
Mittelverwendungskontrollvertrag	154
Hinweise zum Prospekt	157



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.

VORWORT

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

während noch Ende der 90er Jahre sog. Marktbeobachter das Ende des Booms bei Immobilienbeteiligungsgesellschaften vorausgesagt haben, erlebt die Branche einen zweiten Frühling. Dabei stehen nicht nur nackte Zahlen im Vordergrund, sondern vielmehr die Gewissheit, dass – seitens der Regierung – in regelmäßigen Abständen Veränderungen, teils begrüßenswert, teils unpopulär vorgenommen werden, um die Anleger und die Branche in Bewegung zu halten. Dabei befindet sich die deutsche Regierung selbst in einem steuerlichen Brainstorming ohne Gleichen, was die Ent- bzw. Belastung der Unternehmen betrifft. Die Entscheidungen betreffen vor allem die 2,8 Millionen – meist mittelständische Personengesellschaften und Einzelunternehmen – die insgesamt zwei Drittel aller deutschen Arbeitnehmer beschäftigen, also uns.

Um für alle Arten von Veränderungen und Anpassungen gewappnet zu sein, hat die FLEX Fonds-Gruppe – wir meinen beeindruckend – durch neue und innovative Anlagekonzepte auf sich aufmerksam gemacht. Mit dem Private FLEX Fonds wurde nunmehr die vierte Produktlinie geboren. Dabei standen bei der Konzeption – ausgerichtet auf eine Anlegerzielgruppe ab mittlerem Einkommen und Vermögen – nicht nur die dominante Integration unterschiedlicher Assetklassen in Sachwerte, wie Immobilien und Fondsbeteiligungen im Vordergrund, sondern auch die Einbindung wachstumsorientierter Märkte. Das Geschäft mit den Rohstoffen, insbesondere mit Öl und Gas boomt wie nie zuvor. Der Ölpreis hat sich in den vergangenen Jahrzehnten vervielfacht. Auch von dieser Entwicklung soll die Beteiligungsgesellschaft profitieren!

Schorndorf, im Januar 2007



Gerald Feig



ANGEBOT IM ÜBERBLICK

IMMOBILIEN-INVESTITIONEN:

Wohn- und Gewerbeimmobilien: Grundlage für eine solide Vermögensplanung



Der knappe Sachwert Immobilie hat sich über alle Krisenzeiten der Vergangenheit hinweg als eine der sichersten und werthaltigsten Vermögensanlagen bewährt. Immobilieneigentum bildet auch heute eine wichtige Säule der langfristig angelegten Vermögens- und Zukunftsplanung.

Dabei nimmt der Ausgleich der laufenden Geldentwertung (Inflation), bei der Frage nach einer zielsicheren Vermögensplanung, einen hohen Stellenwert ein. Während des Berufslebens erfolgt der Ausgleich in der Regel durch Gehaltserhöhungen automatisch, so dass die schleichende Erhöhung der Lebenshaltungskosten kaum registriert wird.

Doch mit dem Eintritt ins Rentenalter geht diese Automatik zumindest teilweise verloren. Hinzu kommt die Lücke zwischen den Altersbezügen – insbesondere den gesetzlichen Renten – und den letzten Einkünften. Wer gleicht die über die gesetzliche Rentenanpassung hinausgehende Teuerung aus? Mit Zinserträgen aus dem Ersparten lässt sich die Lücke zwischen der Rente und dem gewohnten Lebensstandard meist allenfalls über kurze Zeit schließen.

Die hierfür notwendigen Ertrags- und Wertanpassungen können insbesondere Immobilienwerte bieten.

Fondsbeteiligungen: Die beliebte Investitionsform der Privatanleger

Geschlossene Fonds sind seit Jahrzehnten erprobte Beteiligungsformen, die auch Privatanlegern mit mittleren Anlagesummen die Investition in attraktive Immobilien u.a. Anlageobjekte in der Gemeinschaft mit anderen Anlegern ermöglicht.

Dabei hat sich in der Vergangenheit aber auch gezeigt, dass reine und somit ausschließliche Immobilien-Investitionen wenig Spielraum für individuelle Wünsche zulassen. Erfahrungsgemäß werden im Laufe der Zeit immer wieder Mittel für zusätzliche Investitionen (z.B. Reparaturen, Renovierungen, Aus- und Umbauten o.ä), für den Ausgleich vorübergehender Liquiditätsengpässe (z.B. durch Mietausfälle oder -minderungen) oder für die Zahlung von Abfindungsguthaben (bei Ausscheiden von Gesellschaftern) benötigt, so dass eine Streuung der Investitionen auf mehrere Anlagemöglichkeiten vorteilhaft erscheint.

WERTPAPIER- UND GELDWERT-INVESTITIONEN:

Liquiditäts- und Ertragsdepots schaffen Sicherheit



Nachdem Immobilieninvestitionen meist langfristig Kapital „binden“, können kurzfristig benötigte Mittel oft nur durch ausreichend liquide Geldanlagen bereitgestellt werden.

Hinzu kommt, dass auch liquide Investitionen in Wertpapier- und Geldwert-Anlagen zusätzliche Ertragsquellen schaffen.

Wer das Risiko von Ertragsschwankungen eingrenzen möchte, kann dies nur durch eine möglichst breite Streuung der Investitionen erzielen.

Durch die zusätzliche Beimischung von klassischen Geldwert-Anlagen wird das Anlegerrisiko weiter reduziert.

ROHSTOFF-INVESTITIONEN:

Wachstumschancen und Bestandsicherung

Eine anhaltend hohe Nachfrage nach begrenzt verfügbaren Energierohstoffen eröffnet der Beteiligungsgesellschaft die Chance, u.a. mit den



Investitionen in Öl- und Gasrohstoffe, in Wachstumsmärkte vorzudringen. In Erwartung weiter steigender oder zumindest stabiler Rohstoffpreise werden weitere Renditechancen eröffnet.

Der ebenfalls begrenzt verfügbare Rohstoff Edelmetall, als eine reine Sachwertanlage, soll der Beteiligungsgesellschaft als liquides Vermögensdepot dienen.

Durch die zusätzliche Beimischung von Rohstoff-Anlagen, wird das Anlegerrisiko weiter reduziert.

Um eine breite (Risiko)Streuung zu erzielen, sind große Investitionen notwendig, die ein Privatanleger mit mittlerem Einkommen meist nicht alleine durchführen kann. Eine Beteiligung an einer Anlegergemeinschaft ermöglicht das Erreichen derartiger Anlageziele.

Geplante Investitionen in der Zusammenfassung	EUR
Gesellschaftskapital ¹⁾ ●	50.000.000
Fremdkapital netto	50.000.000
Gesamtinvestition	100.000.000
Verteilung der geplanten Investitionen	
Immobilien-Investitionen	
Gewerbeimmobilien	45.000.000
Wohnimmobilien	10.000.000
Fondsbeteiligungen	10.000.000
Wertpapier-Investitionen	
Wertpapier- und Geldwertanlage (einschließlich Ausgabeaufschläge)	5.375.000
Rohstoff-Investitionen	
Erdgas/-öl	13.000.000
Liquiditätsreserve (Re-Investitionen u.a.)	
Wertpapier- und Geldwertanlage (einschließlich Ausgabeaufschläge)	4.625.000
Edelmetalle	3.250.000
Dienstleistungen/Erwerbsnebenkosten/Sonstige Kosten	8.750.000
Gesamt	100.000.000
(siehe Investitionskalkulation Seite 69)	

¹⁾ zzgl. Agio 5%

●) siehe Begriffserläuterung auf Seite 120

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das Beteiligungsangebot

An der Beteiligungsgesellschaft mit der handelsrechtlichen Firmierung „Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG“ können sich die Anleger mittelbar als Treugeber über eine als Treuhandkommanditistin zwischengeschaltete Steuerberatungsgesellschaft beteiligen. Die Rechtsstellung des Treugebers – intern einem Kommanditisten weitgehend gleichgestellt – umfasst u.a. die Teilnahme an und Stimmberechtigung bei den Gesellschafterbeschlussfassungen, Ansprüche auf Ausschüttungen und Auseinandersetzungsguthaben sowie verschiedene Informations- und Kontrollrechte.

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

Die Beteiligungsgesellschaft strebt eine breite Streuung der Investitionsmittel an. U.a. ist geplant, vorwiegend die mittelbaren und unmittelbaren Immobilien-Investitionen, sowohl mit gewerblicher wie wohnwirtschaftlicher Nutzung, „vergünstigt“ über den Sekundärmarkt (Zweitmarkt) zu tätigen. Dabei bietet sich auch der Erwerb, der verstärkt von den Sanierungsabteilungen deutscher Großbanken angebotenen Objekte (sog. Revitalisierungsobjekte) an.

Ebenfalls über den Sekundärmarkt ist geplant, in bereits bestehende geschlossene Fondsgesellschaften zu investieren, deren Investitionsschwerpunkt wiederum die „Immobilie“ ist.

Die vorstehend beschriebenen Investitionen sollen prospektgemäß in den ersten Jahren, auch durch die Aufnahme von Fremdkapital, vorgenommen werden.

Mit dem Investitionssegment Erdgas/-öl sollen weitere Ertragschancen generiert werden. Die Energierohstoffe Öl und Gas werden, trotz intensiver Bemühungen diese zu ersetzen, auf absehbare Zeit die wichtigsten Energieträger für die Weltwirtschaft bleiben.

Ein weiterer Teilbereich der Rohstoffinvestition ist die Anlage in Edelmetalle. Hierbei wird direkt – also physisch – Gold, Silber und Platin erworben und eingelagert. Diese Edelmetalle unterliegen zwar Wertschwankungen, erzielen allerdings keine direkten Erträge und zeichnen sich nach bisheriger Erfahrung langfristig gegenüber immateriellen Vermögensgegenständen durch ihre Werthaltigkeit und damit, insbesondere in Krisenzeiten, als inflationssichere Vermögensanlagen aus. Die Investitionen sollen prospektgemäß erst ab dem Jahre 2021 durch vorhandene Liquiditätsüberschüsse vorgenommen werden.

Darüber hinaus werden vorhandene Mittel auch in bestimmte Wertpapiere bzw. Geldwerte investiert, deren Nutzen in erster Linie in der Sicherung des Substanzvermögens und in zweiter Linie in der Erwirtschaftung von Erträgen aus Kapitalvermögen zu sehen ist. Die hierfür vorgesehenen Mittel werden bis max. 50% in Anteile an Aktienfonds (europäische Aktien) sowie schwerpunktmäßig in festverzinsliche Wertpapiere europäischer Emittenten bzw. in Investmentfonds mit entsprechenden Anlagekriterien investiert. Die Vermögensverwaltung der Wertpapier-Anlage soll ausschließlich durch namhafte, international tätige Bank- bzw. Finanzinstitute durchgeführt werden.



EUR ~~1.200.000,-~~

EUR 920.000,-

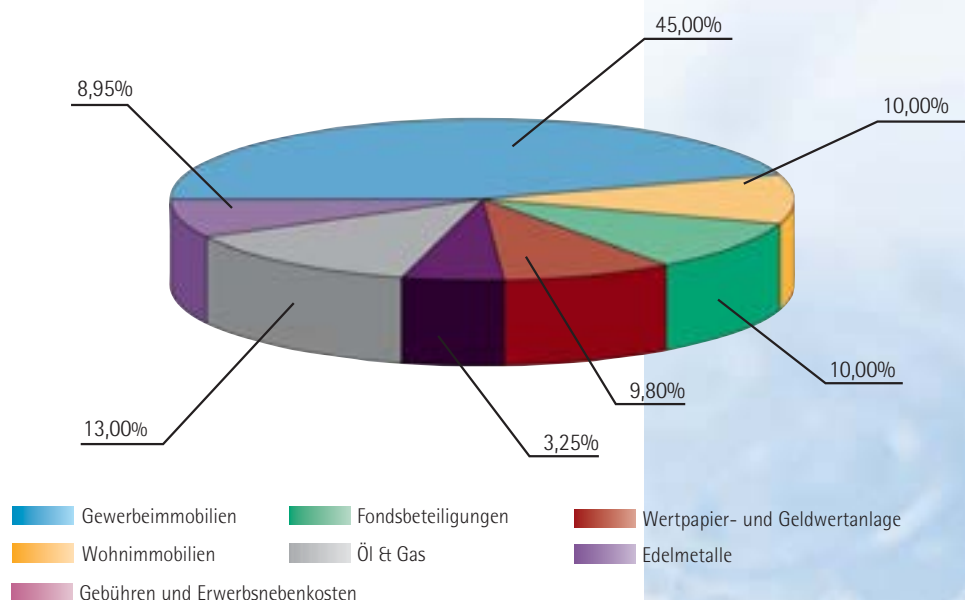
**STREUUNG
DER ANLAGEART UND
DES VERMÖGENS**

**„VERGÜNSTIGTE“
INVESTITIONEN ÜBER
DEN SEKUNDÄRMARKT
ERHÖHEN DIE
WIRTSCHAFTLICHKEIT!**

AUFTEILUNG DER GESAMTINVESTITION (OHNE AGIO)

Die Investitionsmittel werden, außer durch das insgesamt zu platzierende Beteiligungskapital) in Höhe von planmäßig EUR 49.995.000, auch durch die Aufnahme von Bankdarlehen (Fremdkapital) in Höhe von planmäßig EUR 50 Mio. beschafft; die Aufnahme von Fremdwährungsdarlehen ist nicht vorgesehen.

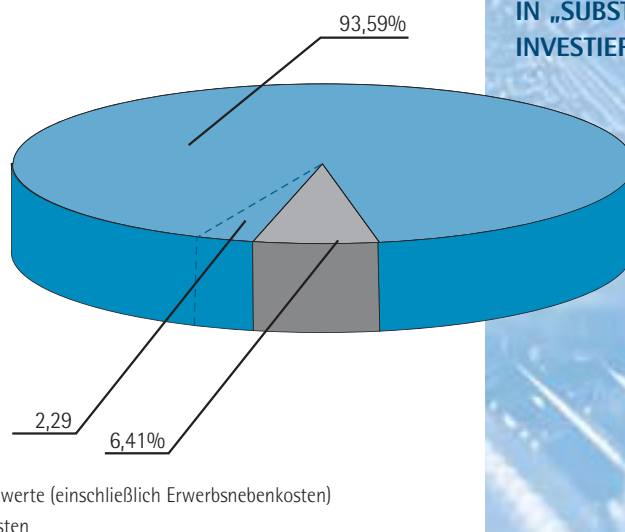
Die Aufteilung der Gesamtinvestition (ohne Agio) nach Vollinvestition ist wie nebenstehend dargestellt:



VERTEILUNG SUBSTANZ/WEICHKOSTEN

Mindestens 93,59% der geplanten Gesamtinvestitionen (einschließlich ca. 2,29% Erwerbsnebenkosten wie Umsatz-, Grunderwerbsteuer, Notar, etc.) - ohne Berücksichtigung des 5%igen Agios[●] - fließen direkt in Substanzwerte. Demzufolge beträgt die Summe aller Funktionsträgergebühren (Weichkosten) - ohne Berücksichtigung des branchenüblichen Agios und ggf. bei Erwerb von Anteilen an anderen Gesellschaften enthaltenen Weichkosten - maximal 6,41% der Gesamtinvestition.

Damit wird dieses Konzept dem Anspruch nach „verhältnismäßiger“ Kostenkalkulation gerecht und schafft gleichzeitig ausreichend Spielraum für Substanzsicherung.



**ÜBER 93% WIRD
IN „SUBSTANZ“
INVESTIERT**

●) siehe Begriffserläuterung auf Seite 120

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

RISIKEN

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung können erhebliche negative Abweichungen gegenüber den heutigen Annahmen, bis hin zu vollständig ausbleibenden Ausschüttungen und dem Verlust der Einlagen des Anlegers eintreten.

Der Anleger muss ebenfalls die im Anlagekonzept insgesamt geplanten Portfoliostrategien (Aufteilung in verschiedene Anlagearten, siehe vorstehend) und insbesondere mit der Vermietung von Immobilien einhergehenden Risiken, Kurschwankungen und -verluste bei Wertpapieren und Edelmetallen sowie die Risiken bei Öl- und Gasinvestitionen akzeptieren.

FLEXIBILITÄT FÜR JEDEN ANLEGER

Der Private FLEX Fonds 1 hat u.a. das Ziel, für Anleger mit mittlerem Vermögen eine ertragsstarke Brücke zum Immobilienerwerb sowie zu Öl-/Gasinvestitionen – ohne persönliche Kreditaufnahme – zu schlagen. Immobilien- und Rohstoffinvestitionen in vorbeschriebener Weise sind meist mit hohen Kreditverpflichtungen verbunden. Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 20.000 oder durch 1.000 teilbare höhere Beträge. Hinzu kommt ein Agio von 5% bezogen auf die Beteiligungssumme. Neben Einmalzahlungen hat der Anleger aber auch die Möglichkeit, zunächst nur knapp die Hälfte der vereinbarten Beteiligungssumme sowie das (auf die gesamte Beteiligungssumme entfallende) Agio von 5%, insgesamt also einen Betrag i.H.v. 52,5% der Beteiligungssumme, zu zahlen (Variante „Fix-FLEX®“). In der Folgezeit werden die bei dieser Variante für 180 Monate vorgesehenen, festen Ausschüttungszahlungen mit seinen ausstehenden Einlagen verrechnet, so dass – bei planmäßigem Verlauf – die Beteiligungssumme trotz ca. hälftiger Einzahlung innerhalb von 15 Jahren erreicht wird.

ERWERBSPREIS

Der Erwerbspreis setzt sich aus der vereinbarten Beteiligungssumme zzgl. das auf diese entfallende Agio von 5% zusammen. Er beträgt also bei der Mindestbeteiligungssumme insgesamt EUR 21.000 inkl. 5% Agio. Bei Übertragung seiner Beteiligung entstehen dem Anleger Kosten i.H.v. insgesamt 1% der nominalen Beteiligungssumme. Bankgebühren durch Lastschriften, Überweisungen und ggf. Rücklastgebühren sind ebenfalls vom Anleger zu leisten. Weiter trägt der Anleger Kosten im Zusammenhang mit der Wahrnehmung seiner Rechte aus der Beteiligung (z.B. Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen). Weitere Kosten hat der Anleger nicht zu tragen.

ANFÄNGLICHE AUSSCHÜTTUNG VON 5,75% UND 7,5% NACH 13 JAHREN MÖGLICH!

Entwickelt sich die Beteiligungsgesellschaft entsprechend der Prognoserechnung (siehe Seite 74ff.), können die Anleger mit einer anfänglichen Ausschüttung von 5,75% p.a., bezogen auf die eingezahlte Beteiligungssumme, nach 13 Jahren sogar mit Ausschüttungen von 7,5% p.a. und nach 15 Jahren mit 10% p.a. rechnen.

Die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit Ablauf des Kalendermonats, in dem Beteiligungssumme und Agio vollständig bzw. – bei der Variante „Fix-FLEX®“ – der erstfällige Teilbetrag eingezahlt wurde/n.

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

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

WEG ZU IMMOBILIEN,
ÖL UND GAS

BETEILIGUNG BEREITS
AB EUR 20.000,-

EINFLUSS AUF DIE AUSSCHÜTTUNGSART UND -HÖHE DURCH DEN ANLEGER!

Durch das Private FLEX-Wahlrecht® hat der Anleger die Möglichkeit, das Ausschüttungsverhalten durch die Wahl nachfolgend skizzierter Ausschüttungs-Varianten selbst zu bestimmen:

Ertrag-FLEX®: Diese Regel-Ausschüttungsvariante berechtigt den Anleger, Ausschüttungen in Höhe der tatsächlich auf ihn entfallenden Anteil der erwirtschafteten liquiden Überschüsse zu erhalten. Diese werden alljährlich mit dem Jahresabschluss festgestellt, auf dem Cash-FLEX-Konto® gutgeschrieben und nach 5 Jahren, also im 6. Jahr nach Feststellung des Jahresabschlusses in einer Summe an den Anleger ausbezahlt.

Fix-FLEX®: Bei dieser Einzahlungsvariante kann der Anleger für einen Zeitraum von 180 Monaten mit einer festen Ausschüttung i.H.v. 5,09% p.a. bezogen auf seine jeweils geleisteten Einlagen rechnen. Der Ausschüttungsbetrag wird jedoch nicht an ihn ausgezahlt, sondern mit seiner noch offenen Beteiligungssumme verrechnet. Bei planmäßigem Verlauf hat er so nach Ablauf von 180 Monaten die Beteiligungssumme zzgl. Agio vollständig einbezahlt.

Cash-FLEX®: Bei dieser Variante wird dem Anleger für die ersten 60 Monate seit Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung eine feste Ausschüttung i.H.v. 5,25% p.a. bezogen auf die von ihm eingezahlte Beteiligungssumme (ohne Agio), monatlich ausgezahlt.

Die Anleger, die eine Ausschüttung nach der Regel-Variante „Ertrag-FLEX®“ erhalten, können der Beteiligungsgesellschaft gegenüber erklären, dass sie auf die Auszahlung fälliger Ausschüttungen verzichten. Derart „stehen gelassene“ Ausschüttungen erhöhen in der Folgezeit, die für die Berechnung des Ausschüttungsanteils maßgebliche Bemessungsgrundlage (Cash-FLEX-Konto®) des Anlegers.

Siehe hierzu die Besonderheiten im Kapitel Private FLEX-Wahlrecht® ab Seite 22.

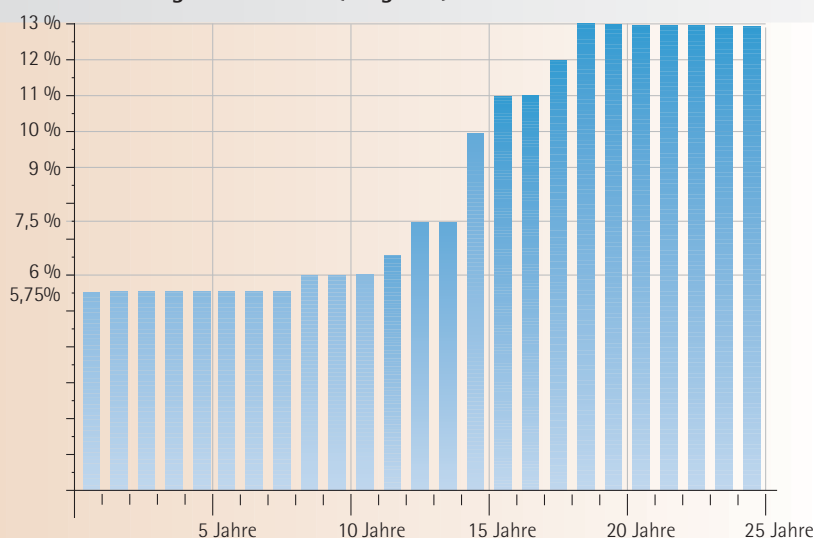
BETEILIGUNGSANGEBOTE WERDEN VORAUSSICHTLICH BIS ENDE 2008 ANGENOMMEN!

Die Gesamt-Investition beträgt plangemäß EUR 100 Mio., wobei EUR 50 Mio. auf das Gesellschaftskapital, insbesondere also auf die von den Anlegern aufzubringenden Beteiligungssummen entfallen.

AUSSCHÜTTUNGSART WÄHLBAR

GESAMTINVESTITION VON EUR 100 MIO. GEPLANT!

Ausschüttungen in Prozent (Prognose)



ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Prospektes. Beteiligungsangebote werden grundsätzlich bis 31.12.2008 angenommen (Platzierungsphase). Eine Verlängerung oder Abkürzung der Platzierungsphase⁹⁾ bis zum 31.12.2009 ist möglich (§ 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages). Das Angebot ist auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkt.

CHARISMA

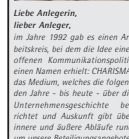
REGELMÄSSIGES REPORTING SCHAFFT TRANSPARENZ

Über die insgesamt getätigten Investitionen erhält der Anleger zweimal jährlich, in Form der Informationsbroschüre CHARISMA, einen umfassenden Report.

ENTSCULDUNG IN BEREITS 15 JAHREN

FONDSGESELLSCHAFT VORAUSSICHTLICH ENDE DES JAHRES 2021 SCHULDENFREI!

Die Beteiligungsgesellschaft strebt eine Rückführung (Tilgung) der aufgenommenen Kreditmittel der jeweils getätigten Anlage-Investitionen in maximal 15 Jahren an. Durch entsprechend hohe Tilgungen und Verwertungserlöse aus den Erdgas/-öl-Anlagen sollen spätestens Ende des Jahres 2021 alle Anlage-Investitionen vollständig entschuldet sein. Wenn die entsprechenden Verwertungserlöse nicht in der Höhe eintreffen, um eine Entschuldung vollständig durchzuführen, wird der Tilgungszeitraum entsprechend verlängert.



Liebe Anlegerin, lieber Anleger,
Im Jahre 1992 gab es einen Arbeitskreis, bei dem die Idee einer offenen Kommunikationspolitik einen Namen erhielt: CHARISMA, das Medium, welches die folgenden Jahre - bis heute - über die Unternehmensgeschichte berichtet und Auskunft gibt über innere und äußere Abläufe rund um unsere Beteiligungsangebote.

Die Erfahrungen der vergangenen 15 Jahre ermöglichen der FLEX Fonds-Gruppe die Konzeption einer einzigartig flexiblen Kapitalanlage, welche - durch ihre diversen Wahlmöglichkeiten - dem Anleger jetzt eine unmittelbare Einflussnahme auf das Ausschüttungsverhalten zugesichert.

Zahlreiche kompetente Partner arbeiten konzentriert an der täglichen Umsetzung von Änderungen im Steuerrechtssystem und arbeiten kontinuierlich Änderungen auf anlegerfreundliche Weise in das Konzept ein.

Wir nutzen diese Ausgabe, die Produktionen, Geschäftsberichte und die Entwicklung im Jahr 2004 in einfacher Sprache zu "auswerten".

TOP AKTUELL

Anleger beschließen Ausschüttungswahlrecht!

93,57% der abgegebenen Stimmen votierten für die Einführung des am 1. Dezember 2004 beginnenden neuen flexiblen Ausschüttungswahlrechtes. 4,91% enthielten sich der Stimme; nur 1,53% waren dagegen. Mit diesem überwältigenden Ergebnis ist nun der Weg frei für eine in der Branche einmalige Produktinnovation. Ab sofort kann der Anleger über das Wahlrecht auf das Ausschüttungsverhalten direkt und selbst Einfluss nehmen.

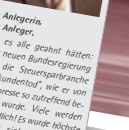
Die Ausgangslage

Das bisherige Konzept berücksichtigte bislang keine Einmalzahlungen. Bei vergleichbaren Anlagekonzepten werden den Anlegern bei vollständiger Einzahlung der Einlagen (Beteiligungssumme) die erwirtschafteten Überläufe ausgeschüttet. Diese können über den Prognosewerten

bende oder - wie am Markt üblich - schwankende Erträge haben möchte.

Sind stabile und gleichbleibende Erträge immer vorteilhaft?

Wer eine höhere Schwankung in Kauf nimmt (vgl. Aktienmarkt), entscheidet naturgemäß zwischen höherem Risiko und höherer Chance. Auf den ersten Blick scheinen stabile und gleichbleibende Erträge für den Anleger vorteilhaft zu sein. Dies muss nicht sein, denn auch beim Ansparg FLEX Fonds 1 soll der „risikofreudigere“ Anleger durch deutlich höhere Chancen belohnt werden. Aber wie?



Liebe Anlegerin, lieber Anleger,
Als ob es alle genau hätten: Mit der neuen Bundesregierung eroberte die Steuersparbranche den „Sekundentour“, wie er von der „Presse so zutreffend bezeichnet wurde. Viele werden Zeit, dass sich die Branche wieder auf substantielle und Forderungen konzentriert. Steuererleichterungen haben, und das ist die Vergangenheit! Gefallen zum gewinnreichen Erfolg geführt. Der Branche und den Anlegern wird diese Entwicklung gut tun. Das ist sicher!

Auch wir können wieder einmal - im Trend liegend - in dieser Ausgabe von guten und erfreulichen Nachrichten berichten!

Ihr Gerald Reig

- Inhalt**
- Platzierungsziel erreicht
 - Kundeninterviews
 - Bereits erworbene Immobilieninvestitionen
 - Ende der Steuerspar-Ära
 - Medienspiegel
 - DFI analysiert Leistungsbilanz
 - Messeauftritt auf der DKM
 - Erbschafts- und Schenkungssteuer

Impressum

FLEX Fonds-Gruppe
Göppinger Straße 19/21
D-73614 Schönmald
Tel.: (07181) 4837-0
Fax: (07181) 4837-137
www.flex-fonds.de
E-Mail: info@flex-fonds.de

TOP AKTUELL

Ansparg FLEX Fonds 1: Platzierungsziel erreicht!

Mit Pressemitteilung vom 22. Dezember 2005 konnten die FLEX Fonds-Gruppe einen besonderen Erfolg vermelden:

Der Ansparg FLEX Fonds 1 hat, zwei Wochen früher als erwartet, sein geplantes Beteiligungskapital von ca. 50 Millionen Euro erreicht! Das für die Beteiligungssumme ursprünglich avisierte Ziel von 100 Millionen Euro Investitionskapital wurde somit realisiert! Dies führt jedoch nicht zu einer Forderung der Fortsetzung bzw. der Verlängerung der Platzierungsdauer mit Überwältigung der Mehrheit beschlossen haben! Die Platzierung geht somit in eine weite Runde! Und das ist auch gut so! Denn, nach wie vor, wie diese Ausgabe auch die im Zeitraum Juli - Dezember 2005 durchgeführten Investitionen, den im Prospekt dargestellten Prognoseergebnisse sogar besser als erwartet.

Das Platzierungsziel liegt voraussichtlich erst am Ende des Jahres 2006. Anhand von insgesamt 30 Millionen Euro Beteiligungskapital wird auch für das Jahr 2006 die Platzierungsentwicklung gerechnet.

Ob es eine Platzierungsverlängerung in das Jahr 2007 gibt, bleibt abzuwarten.

Mit dem Erreichen der Planwerte und den Platzierungszielen im Jahr 2006 vor Augen steht der Ansparg FLEX Fonds 1 somit auf einem absolut soliden und weiterhin stabilen und gesunden wirtschaftlichen Entwicklung sind somit gegeben!

Wir möchten an dieser Stelle erneut den bislang knapp 2.000 Anlegern, sowie den für den Vertrieb autorisierten Lizenzpartnern, für das in uns entgegengebrachte Vertrauen danken! Wir werden auch weiterhin damit sorgfältig umzugehen wissen!



CHARISMA Nr. 1/2006 Seite 1

INVESTITIONSBEIRAT PRÜFT DIE INVESTITIONSVORSCHLÄGE DER FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG!

Da die geplanten Investitionen in Immobilien, Fondsbeteiligungen, Wertpapier- und Geldwertanlagen sowie Rohstoffe zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht feststehen (sog. „Blindpool“), 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.

Investitionskriterien (Auszug)

GEWERBEIMMOBILIEN:

- Es dürfen grundsätzlich nur Gewerbeimmobilien erworben werden, die mindestens zu 75% fest vermietet sind und die Restmietlaufzeit noch mindestens 5 Jahre beträgt. Geringfügige Untervermietungen sind zulässig. Die Gewerbeimmobilien müssen in verkehrsgünstiger Lage innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen und die Bonität der Hauptmieter muss als gut bezeichnet werden können, hierfür sind entsprechende Nachweise vorzulegen.
- Die Immobilien dürfen nicht älter als 15 Jahre sein bzw. eine erfolgte Sanierung/Revitalisierung darf nicht länger als 15 Jahre zurückliegen.
- Der Kaufpreis der Gewerbeimmobilien darf einschließlich aller voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten, sowie einem möglichen Sanierungs- und Revitalisierungsaufwand, das 1,3-fache der Jahres-Nettoniete nicht übersteigen.

WOHNIMMOBILIEN:

- Es dürfen nur Wohnungen erworben werden, sofern diese fest vermietet sind. Werden mehrere Wohnungen in einer Anlage erworben, müssen diese insgesamt mindestens zu 75% fest vermietet sein.
- Die Wohnungen dürfen nicht älter als 15 Jahre sein bzw. bei älteren Objekten darf die Sanierung/Revitalisierung der Objekte nicht länger als 15 Jahre zurückliegen.
- Der Kaufpreis der Wohnanlagen einschließlich etwaiger Sanierungs- bzw. Revitalisierungsaufwendungen und den Erwerbsnebenkosten darf den Betrag von EUR 1.000/m² Wohnfläche nicht übersteigen.
- Die Miethöhe der vermieteten Wohnungen darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 20% im Durchschnitt unterschreiten.

FONDSBETEILIGUNGEN:

- Der Erwerb von Anteilen an geschlossenen Fonds ist

Mitglied des Beirates kann nur werden, wer als Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Architekt, Steuerberater oder öffentlich bestellter und vereidigter (Immobilien-)Sachverständiger zugelassen ist. Der Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft kann somit nur Investitionsentscheidungen treffen, wenn der Investitionsbeirat diese befürwortet! Die Mitglieder des Investitionsbeirates wurden 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 2008, von den Anlegern eingezahlten Mittel für Investitionszwecke erst freigegeben, wenn u.a. eine Bestätigung der Einhaltung der Investitionskriterien, die in § 9 des Gesellschaftsvertrages vollständig und nachfolgend auszugsweise und verkürzt abgedruckt sind, für die jeweils geplante Investition durch den Investitionsbeirat vorliegt.

FLEX FONDS-VERTRAUENSSCHECK

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

INVESTITIONSKONTROLLE

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Der Private FLEX Fonds 1 investiert in eine Vielzahl von Zweitmarktprodukten. Vorteil für den Anleger ist neben den angestrebten günstigen Ankauksfaktoren der Produkte auch, dass die Fondsgeschäftsführung dem interessierten Anleger den vorzugsweisen Ankauf eigener Immobilien bzw. Beteiligungen an anderen geschlossenen Fonds anbietet und diese, sofern sie den Investitionsgrundsätzen des Gesellschaftsvertrages entsprechen und mit möglichen Alternativinvestitionen gleichwertig sind, dem Investitionsbeirat bevorzugt zur Befürwortung vorlegt (siehe Hinweise § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages).

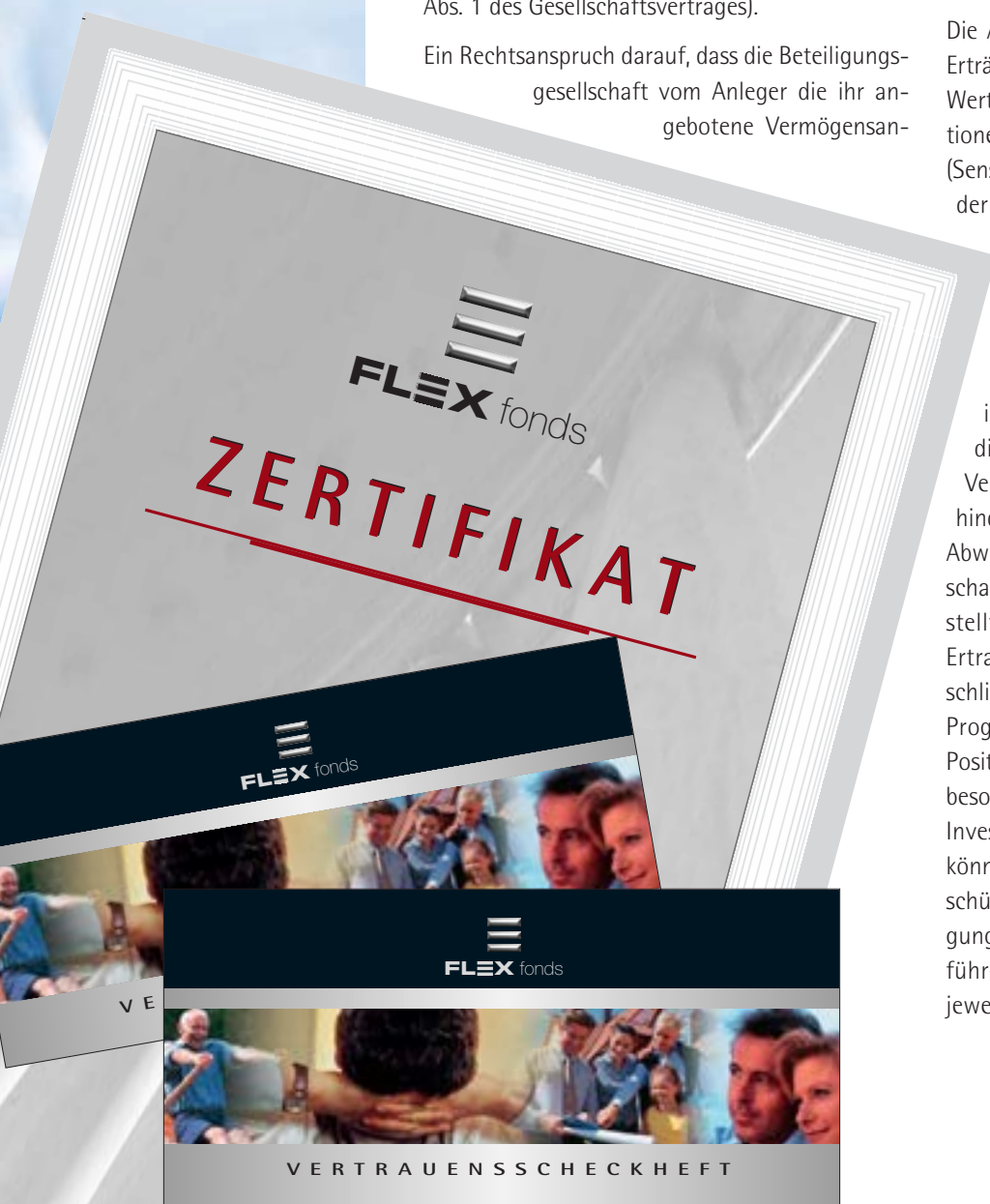
Ein Rechtsanspruch darauf, dass die Beteiligungsgesellschaft vom Anleger die ihr angebotene Vermögensan-

lage/n erwirbt, besteht allerdings nicht. Nach Zustimmung des Investitionsbeirates hat somit die Fondsgeschäftsführung bei gleichwertigen Alternativen zugunsten des Anlegerangebotes zu entscheiden.

ERHÖHTE PLANUNGSSICHERHEIT DURCH SICHERUNGSMECHANSIMEN!

Den naturgemäß existierenden Risiken bei Kapitalanlagen kann man durch verschiedene Sicherungsmechanismen begegnen:

Die Auswirkungen von dauerhaft schwankenden Erträgen, sowohl bei den Immobilien und der Wertpapieranlage als auch den Rohstoff-Investitionen, soll die auf Seite 122ff dargestellte Tabelle (Sensitivitätsanalyse) verdeutlichen. Unter den in der Tabelle aufgezeigten Umständen wären herkömmliche Immobilienfonds meist nicht mehr in der Lage, Zins und Tilgungsleistungen zu erbringen. Der Totalverlust des Kapitals wäre die dabei drohende Konsequenz. Durch die gegebene Streuung in verschiedene Investitionssegmente wird in diesen Beispielen bei ansonst planmäßigem Verlauf der Investitionen der Totalverlust verhindert; dieser kann erst bei deutlich negativeren Abweichungen eintreten. Die Beteiligungsgesellschaft ist beispielhaft in der Lage, trotz dargestellter, angenommenen schwerwiegenden Ertragseinbußen, ihre Verpflichtungen - einschließlich der Tilgungsleistung - zu erfüllen. Die Prognoserechnung geht von Annahmen aus. Positivere Entwicklungen als prognostiziert, insbesondere geringere Kaufpreise beim Erwerb der Investitionen bzw. niedrigere Darlehenszinsen können zu deutlichen Verbesserungen der Ausschüttungen oder ggf. zu deutlich geringeren Tilgungszeiten bei den aufgenommenen Darlehen, führen (siehe hierzu die Übersichten in den jeweiligen Investitionskapiteln).



LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG AUF DEM MARKT!

Der Prospektherausgeber beschäftigt sich bereits seit 1989 mit der Entwicklung bzw. dem Vertrieb von Kapitalanlage-Gesellschaften in Form von Geschlossenen Fonds. Geprägt sind diese Anlagen durch den Investitionsschwerpunkt „Immobilie“, überwiegend in Gewerbeimmobilien.

Eine per Saldo positive Entwicklung der Leistungs- und Ertragsbilanz in den platzierten Fondsaktivitäten spiegelt die Qualität im Umgang mit dem Vertrauen Dritter (siehe Seite 34ff.)

STEUERLICHE BEHANDLUNG!

Etwaige beim Anleger aufgrund seiner Beteiligung anfallende Steuern sind von ihm selbst zu tragen. Die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft ist steuerrechtlich als Vermögensverwaltung zu qualifizieren mit der Folge, dass die Treugeber[●]/Gesellschafter, 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 stehen in den Folgeperioden voraussichtlich positive steuerliche Ergebnisse gegenüber, so dass der Totalüberschuss[●] planmäßig bereits ab dem Jahr 2007 eintritt. Anfängliche negative steuerliche Ergebnisse können grundsätzlich bei prognosegemäßem Verlauf mit positiven Einkünften ausgeglichen werden; etwaige Einschränkungen dieses Verlustausgleichs sind möglich und in den „Steuerlichen Grundlagen“ dargestellt.

ANLEGEREIGNUNG

Dieses Beteiligungsangebot ist nicht für die Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage mit sicherer und feststehender Verzinsung und eine heute schon feststehende, sichere Rückzahlung des eingezahlten Anlagekapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen.

Die Beteiligung ist als langfristige Kapitalanlage zu sehen. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag kann das Gesellschaftsverhältnis zwar frühestens zum 31.12.2012 ordentlich gekündigt werden, eine längere Haltedauer ist aber anzustreben. Bei Ausscheiden im Jahr des Beitritts und in den beiden Folgejahren beträgt das Abfindungsguthaben max. 70%, 75% bzw. 80%, jeweils bezogen auf die eingezahlte Einlage (§ 33 Abs. 1, letzter Satz des Gesellschaftsvertrages). Die Beteiligung ist auch vorher bereits veräußerbar. Ein organisierter Markt, an dem die Anteile der Beteiligungsgesellschaft gehandelt werden, besteht derzeit nicht. Das Beteiligungsangebot richtet sich vorrangig 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 den Anleger, der seine Vermögensstrukturen mit sinnvoll gestreuten Immobilien-, Geldwert- sowie Wertpapierinvestitionen, ergänzt durch Gas- und Öl-Investitionen sowie in Edelmetalle sehr langfristig ergänzen will und deshalb bereit ist, für die im Vergleich z.B. zu Spareinlagen bei Banken deutlich höheren Chancen auch die nachfolgend ab Seite 12ff näher genannten höheren Risiken einzugehen.

ERFAHRUNG

ANLEGER-EIGNUNG

STEUERLICHE BEHANDLUNG

●) siehe Begriffserläuterung auf Seite 120

RISIKEN

Die erläuterten Auswirkungen der Beteiligung an der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG basieren auf den im Prospekt gemachten Annahmen künftiger Entwicklungen (Prognose). Nicht berücksichtigt sind unter anderem die sich aus der Sicht des einzelnen Anlageinteressierten ergebenden persönliche Risiken, welche durch individuelle Situationen bedingt sind.

ALLGEMEINE RISIKEN

Unternehmerisches Risiko



■ Es handelt sich um eine Investition im unternehmerischen Bereich. Die Höhe des Beteiligungskapitals steht erst mit Ende der Platzierungsphase, voraussichtlich zum 31.12.2008 fest. Die Investitionsdurchführung, insbesondere auch die Umsetzung des Prinzips der Risikostreuung hängt vom Erfolg der Platzierung sowie davon ab, dass Darlehen in planmäßiger Höhe aufgenommen werden. Nur mit ausreichend hoher Kapitalisierung ist die Umsetzung des Konzeptes der Risikostreuung möglich. 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 Ausschüttungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

Platzierungsrisiko



■ Die Konzeption geht zunächst davon aus, dass EUR 49.995.000 an Beteiligungskapital eingezahlt werden. Für den Fall, dass die Platzierung nicht in geplanter Höhe oder nicht nach dem erwarteten Verlauf erfolgt, wäre die dem Beteiligungskonzept zugrunde liegende Risikostreuung u.U. nicht mehr im vorgesehenen Umfang gewährleistet. Darüber hinaus verschieben sich die geplanten Ergebnisse in die Zukunft. Eine Rückabwicklung ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus können sich abhängig vom Platzierungsverlauf die geplanten Ergebnisse auch bei im Übrigen prognosegemäßer Entwicklung in die Zukunft verschieben.

„Blind Pool“-Risiko



■ Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch keine Investitionsmaßnahmen fest (sog. „Blind-Pool“), daher geht der Anleger eine Vertrauensinvestition ein. Fehlinvestitionen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

■ Die Beteiligungsgesellschaft hat sich durch die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (§ 9) 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 beschaffen werden können.

SPEZIELLE RISIKEN

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 wirken sich unmittelbar auf die geplanten Erträge und Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft aus. Dauerhafte und nachhaltige Verschiebungen der geplanten Einnahmen bzw. Kosten können dazu führen, dass die Beteiligungsgesellschaft die geplanten Ausschüttungen



(prognose-gefährdend)



(anlage-gefährdend)



(anleger-gefährdend)

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 vollständig verloren geht.

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.
- Die Darlehensgewährung, die Darlehenskonditionen und die Auszahlungszeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht verbindlich vereinbart. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme oder bei der Festlegung der Anschlussfinanzierungen über den in der Prognoseberechnung kalkulierten Ansätzen, ist eine Reduzierung der Liquiditätsreserve bzw. der Ausschüttungen möglich. Für die für die Immobilien-Investitionen aufzunehmenden Fremdmittel wurde unterstellt, dass für die ersten zehn Jahre Zinssätze von jährlich 5,95% zum Tragen kommen, die sich nach dem Ende dieser ersten zehn Jahre auf 7,00% p.a. erhöhen. Wenn ein Kreditgeber Darlehen kündigt, z.B. weil die Beteiligungsgesellschaft Zins und Tilgung nicht mehr bedienen kann, kann es zu einer Zwangsverwertung der dem Kreditgeber als Sicherheit dienenden Investitionsobjekte kommen; reicht das Aktivvermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht zur Deckung aller Verbindlichkeiten aus, besteht das Totalverlustrisiko der Einlagen der Anleger. Der Prospektherausgeber weist darauf hin, dass - neben den Immobilienanlagen - auch andere Investitionsgüter für die Aufnahme von Krediten verpfändet bzw. besichert werden können. Somit besteht grundsätzlich das Verwertungsrisiko durch den/die Kreditgeber.
- Wenn Kreditsicherheiten an Wert verlieren, z.B. Darlehen werden über eine Kapitallebensversicherung tilgungsfrei gestellt, besteht das Risiko einer Nachbesicherung durch die finanzierende Bank.

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 fällige, jedoch noch nicht zugeflossene Ausschüttungen können bei entsprechend negativer Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft im Zweifel wieder verlustig werden.

Finanzierung der Beteiligungssumme

- Der Prospektherausgeber 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 zur einer Privatinsolvenz führen.

Fondsmanagement/Schlüsselpersonenrisiko

- Für die nachhaltige Rentabilität des konzipierten Angebotes 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 ist, vergleichbar sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem Ausfall, speziell der Initiatorin - aus welchen Gründen auch immer - kommt und diese ggf. nach einigen Jahren nicht mehr zur Verfügung steht.

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

Vertragspartner

- Die Bonität von Vertragspartnern kann sich im Zeitablauf verschlechtern, insbesondere die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit der Mieter der Beteiligungsgesellschaft. Der Prospektherausgeber bestätigt jedoch, dass zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe seine wirtschaftlichen Verhältnisse als wohlgeordnet und einwandfrei zu bezeichnen sind.

Insolvenzrisiko der Treuhandkommanditistin

- Im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin, kann die treuhänderisch gehaltene Beteiligung Gegenstand der Insolvenzmasse werden und dadurch keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen. Unter Umständen stehen den Treugebern in diesem Fall 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 gehaltene Beteiligung nicht mit Erfolg zur Wehr setzen können. Ursache für die Insolvenz der Treuhandkommanditistin kann unter Umständen 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. Aufwendersersatz 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.

Veräußerbarkeit, Kündigung

- Die Beteiligung ist als langfristige Investition zu sehen. Ein offizieller Zweitmarkt für Fondsbeteiligungen, 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 insbesondere in den ersten Jahren davon auszugehen, dass das Abfindungsguthaben des Anlegers (§ 33 des

Gesellschaftsvertrages) unter dem bis zu diesem Zeitpunkt eingezahlten Betrag liegt. Soweit eine Vielzahl der Anleger ihre Beteiligungen kündigen, könnte dies negativen Einfluss im Hinblick auf die Auszahlung der Abfindungsguthaben haben.

- Verfügungen (unter Beachtung von § 12 des Treuhand- bzw. §§ 25 und 29 des Gesellschaftsvertrages) sind grundsätzlich möglich. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist - Volleinzahlung der Beteiligungssumme unterstellt - erstmals zum 31.12.2012 möglich. Davor sind Kündigungen im Härtefall zugelassen.

Ertragsstärke/Vermietungsrisiko/Wertentwicklung/Wertsicherung

- Leerstände, Mietausfälle 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 Liquiditäts- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft zur Folge.
- Renovierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Revitalisierungsaufwendungen der Immobilieninvestitionen können Ertrags- und Liquiditätsbelastungen verursachen, die die kalkulierten Ansätze übersteigen.
- Ertragseinbußen können auch zu Wertseinbußen führen. 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.
- Kaufpreise, die zum Erwerbszeitpunkt bezahlt werden, müssen nicht nachhaltig erzielbar sein, sondern können z.B. auch Ausdruck eines vorübergehenden Angebotsmangels sein.
- Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 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 Beteiligungs-

gesellschaft kann nicht von vorneherein sicherstellen, dass die geplanten Mieteinnahmen erzielt werden.

■ Liegt die durchschnittliche Inflationsrate unter 2,5% p.a., weichen die tatsächlichen Mieteinnahmen auch bei 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. Ein vollständiger Ausgleich könnte sich erstmals nach Ablauf des jeweiligen Mietvertrages ergeben. Der Prospektherausgeber weist daraufhin, dass das Risiko besteht, dass nicht mit jedem Mieter die kalkulierte Mietanpassung vereinbart werden kann. Folgerichtig könnten in diesem Fall die geplanten Mietsteigerungen nicht im vollem Umfang erfolgen.

■ Veränderte Marktstrukturen, Wettbewerbs- und Konkurrenzsituationen sowie eine mangelnde Akzeptanz der Bevölkerung bzw. potentieller Nutzer können ggf. einen erheblichen Anpassungsaufwand bzw. Wertverlust verursachen. Immobilien- wie Wertpapier-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 eher 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 Prospektherausgabe als realistisch angesehen werden, was sich negativ auf die Ertragslage auswirken würde. Dies ist insbesondere für die vorliegende Beteiligungsgesellschaft von Bedeutung, weil diese Konzeption sich primär an Anleger wendet, die im Hinblick auf die zukünftige Vermögensplanung eine zusätzliche Einnahmequelle erwerben wollen.

■ 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 Gewinnentwicklung bzw. Ausschüttung der Gesellschaft und reduziert u.U. zusätzlich den Wert des betroffenen Objektes - und entsprechend den der Beteiligung des Anlegers - deutlich.

■ Die im Mittelverwendungsplan ausgewiesenen, nicht wertbildenden Faktoren (z.B. die Eigenkapitalbeschaffung) müssen erst durch einen entsprechenden Wertzuwachs der Investitionsobjekte (z.B. Immobilien, Wertpapier- und Geldwerthanlagen) kompensiert werden, bevor ein möglicher Veräußerungsgewinn entstehen kann.

Instandhaltungsaufwendungen/ Nebenkosten

■ Für Instandhaltungskosten, ggf. entstehende Revitalisierungsaufwendungen sowie ggf. nicht auf die Mieter umlagefähige Nebenkosten sind in der Prognoseberechnung Rücklagen in Höhe von 5,0% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Investitionen in Gewerbeimmobilien und 5,95% (inkl. nicht abziehbarer Vorsteuer) der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Wohnimmobilien berücksichtigt. Ebenfalls in dem in der Prognoseberechnung kalkulierten Betrag sind die Kosten für die Gesellschafter-Beschlussfassungen und die Kosten für den Investitionsbeirat kalkuliert. Sollten die kalkulierten Beträge gleichwohl 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.

Untergang/Zerstörung der Fonds- immobilien

■ Die Beteiligungsgesellschaft wird für den Fall der Zerstörung oder des Untergangs der - direkt erworbenen - Immobilien Vorsorge dadurch treffen, dass ent-

RISIKEN

sprechende Versicherungen (z.B. gegen Feuer) abgeschlossen werden, die sowohl den Ersatz der zerstörten Substanz wie auch den dann entgehenden Ertrag (z.B. in Form einer Betriebsunterbrechungsversicherung) abdeckt. Dadurch wird das wirtschaftliche Risiko für die Beteiligungsgesellschaft reduziert. 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.

Mängel der Fondsimmobilien

■ Generell ist beim Erwerb von Immobilien, auch bei einer sorgfältigen Analyse der noch zu erwerbenden Objekte, 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 in der Regel unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung veräußert.

Ertrags- und Kursveränderungen bei der Wertpapier-Anlage

■ Wertpapiere sind permanent Kursschwankungen ausgesetzt. Negative Ergebnisse sowie der vollständige Wertverlust einzelner Wertpapiere sind nicht auszuschließen. Die Kalkulation geht demgegenüber aus Vereinfachungsgründen bei den Erträgen der Wertpapier- und Geldwertanlagen von konstant 6,5% p.a. des Bestandes der Wertpapier- und Geldwertanlagen ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen oder Wertverlusten aus. Erzielen die Wertpapier- und Geldwertanlagen insgesamt – gegenüber den Prognosezahlen – ein schlechteres Ergebnis, reduzieren sich hierdurch die Erträge/Ausschüttungen. Ferner können eventuell anfallende, nicht vorhersehbare Mehraufwendungen der Beteiligungsgesellschaft, die aus der Wertpapieranlage bestritten werden sollen, nicht aus dieser aufgebracht werden und zu Lasten der für andere Investitionszwecke vorgesehenen Investitionsmittel gehen.

■ Die Qualifikation und Erfahrung der Investmentgesellschaft bzw. des Vermögensverwalters haben entscheidenden Einfluss auf das zukünftige Ergebnis. Fehlentscheidungen bei der Auswahl der Wertpapiere mit entsprechenden negativen Folgen auf die Ertrags- und Wertentwicklung der Anlagen können nicht ausgeschlossen werden.

Risiken der Öl- und Gasinvestitionen

■ 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 trotz Einsatz modernster Mess- und Analysemethoden die Möglichkeit, dass einzelne oder mehrere Bohrungen nicht oder nur teilweise die geplanten Ergebnisse erzielen.

■ Die Beteiligung an der geplanten 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 oder u.U. sogar alle Quellen weniger rentabel sind als angenommen und es zu nachhaltigen Erlösschmälerungen und im Extremfall u.U. 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 beispielsweise technische Komplikationen auftreten, die zu einer geringeren als der kalkulierten Gesamtausbeute (im Extremfall zum gänzlichen Versiegen der Quelle/n) führend können. Ein Risiko im Zusammenhang mit der realisierbaren Fördermenge kann, selbst wenn die Quellen zunächst ergiebig erscheinen, darin liegen, dass hier früher oder später – über die Planwerte hinaus – unvorhergesehene Förderkosten und abnorme Restrukturierungserfordernisse anfallen, so dass 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.

■ Preisschwankungen während der Gesamtlaufzeit führen naturgemäß zu entsprechenden Ergebnisschwankungen, die sich unmittelbar auch auf die Beteiligungsgesellschaft auswirken. 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 des Beteiligungsunternehmens liegenden, Faktoren wirken sich unmittelbar auf das Ergebnis des Beteiligungsunternehmens aus. Es kann daher nicht sichergestellt werden, dass das Beteiligungsunternehmen die geplanten Erträge und Ausschüttungen einschließlich Verwertungserlöse realisieren kann.

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

■ Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die US-Gesellschaft in Texas zu gründen. Dementsprechend wird die geplante US-Gesellschaft voraussichtlich ihren Sitz in Texas haben und somit den US-amerikanischen Gesetzen und Vorschriften bzw. den Gesetzen und Vorschriften des US-Bundesstaates Texas unterliegen. Von der US-Gesellschaft nicht beeinflussbare gesetzliche, steuerrechtliche und politische Veränderungen (z.B. in der Energiepolitik) sind nicht auszuschließen und können u.U. erhebliche Auswirkungen auf die US-Gesellschaft und der Ertragskraft sowie auf die geplanten Ausschüttungen, Kapitalrückflüsse und Verwertungserlöse haben.

■ Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hat die Beteiligungsgesellschaft noch keine konkreten Öl- und Gasinvestitionen vorgenommen bzw. ist die geplante US-Gesellschaft noch nicht gegründet worden.

Darüber hinaus lag der Beteiligungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung lediglich ein – nicht rechtsverbindliches – Angebot über eine Kooperationsvereinbarung vor.

■ Das Beteiligungskapital wird von den Treugebern (Anlegern) in Euro erbracht. Die Durchführung der US-Investition (Öl & 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-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.

RISIKEN

Mehraufwendungen bzw. Einnahmenminderungen der Öl- und Gasinvestition in Euro plant die Beteiligungsgesellschaft, soweit nicht anderweitig geplante Aufwendungen eingespart werden können, zu Lasten des für die Wertpapier- und Geldwertanlage vorgesehenen Investitionsanteils vorzunehmen.

Transferrisiko USA

- Für den Fall, dass die US-Gesellschaft trotz eigener Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit und -bereitschaft der USA (zum Beispiel aufgrund wirtschaftlicher oder politischer Instabilität) nicht mehr oder nicht fristgerecht in der Lage sein sollte, beschlossene Dividendenzahlungen, Zinszahlungen oder ggf. Darlehens- bzw. Nennwertreduzierungen an die Beteiligungsgesellschaft bzw. ihre aus Sicht der USA ausländischen Aktionäre zu leisten, reduzieren sich die geplanten Zahlungen bzw. Mittelrückflüsse teilweise oder ganz.

Kostenrisiko

- Die Kosten für die Gründung der Beteiligungsgesellschaft, für die Fondskonzeption, die Beschaffung des Eigenkapitals, die Finanzierungsvermittlung, die Steuerberatung, die Mittelverwendungskontrolle sowie die laufenden Verwaltungskosten und die Vergütung für den Komplementär, die geschäftsführende Kommanditistin und den Treuhänder führen zu Verlusten der Beteiligungsgesellschaft, die zum Teil erst durch künftige Erträge aufgeholt werden müssen, bevor verteilungsfähige Gewinne entstehen. Bleiben Gewinne in entsprechender Höhe aus, vermindern die Kosten das Kapital der Anleger dauerhaft.

RECHTLICHE RISIKEN

- Aufgrund unklarer Rechtslage kann nicht ausgeschlossen werden, dass das von der Beteiligungsgesellschaft im Investitionssegment „Wertpapieranlage“ geplante Geschäft nach den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes (KWG) erlaubnispflichtig ist und deshalb von der zuständigen Behörde untersagt wird, ggf. auch die Rückabwicklung verbotswidrig getätigter Geschäfte angeordnet wird.
- Das vorliegende Angebot sieht eine Beteiligung 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:

1. 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 u.U. durch Entnahmen, zu denen auch die Ausschüttungen sowie – bei Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses – die Auszahlung des Abfindungsguthabens gehören, wieder aufleben. 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 fünf 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 vorge-

nommen 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 Fälligerwerden der Ansprüche. 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 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 des Treuhandvertrages). Wirtschaftlich entspricht insoweit die Verpflichtung der Treugeber der Kommanditistenhaftung.

2. Beschlussfassung der Beteiligungsgesellschaft

■ Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft sieht in der Regel 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; auch ist denkbar, dass einzelne Großinvestoren durch entsprechend hohe Kapitalanteile die Beteiligungsgesellschaft majorisieren.

3. Ausschluss aus der Beteiligungsgesellschaft

■ Aufgrund des Gesellschaftsvertrages bzw. des Treuhandvertrages kann der Anleger in bestimmten, von ihm veranlassten 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.

4. Kein Wettbewerbsverbot

■ U.a. unterliegt die geschäftsführende Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft keinem Wettbewerbsverbot, so dass ggf. Interessenskollisionen bei der Verwaltung oder der Wahrnehmung von Geschäftschancen angesichts anderer Tätigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

STEUERLICHE RISIKEN

Einkommensbesteuerung

Die steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebots beruht auf dem im Dezember 2006 geltenden deutschen Steuerrecht einschließlich der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Verwaltungspraxis der Finanzbehörden sowie der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Die ausführliche Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten erfolgt im Prospektteil „Steuerliche Grundlagen“ ab Seite 108ff dieses Beteiligungsprospekts.

Die Bundesregierung hat verschiedene steuergesetzliche Maßnahmen angekündigt oder bereits verabschiedet, die teilweise deutliche Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg dieser Beteiligung haben können. Als bedeutende Neuregelung ist dabei die mögliche Besteuerung von Gewinnen aus privaten Grundstücksverkäufen (§ 23 EStG) unabhängig von einer Frist zu nennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass über die erwähnten Gesetzesänderungen weitere Gesetzesänderungen (z.B. bei der Erbschaftsteuer oder auch bei der in der Diskussion befindlichen Wiedererhebung der Vermögensteuer), sonstiger Rechtsänderungen (z.B. bei Änderung von Doppelbesteuerungsabkommen) und/oder auch Änderungen in

RISIKEN

der Finanzrechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung zukünftig zu anderen als den in diesem Beteiligungsprospekt dargestellten Ergebnissen sowohl für die Beteiligungsgesellschaft und deren Gesellschafter und Treugeber sowie auch für die Objektgesellschaften führen. Diese Risiken trägt vollständig und allein der Anleger.

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.

Die Beseitigung der bisherigen Steuerbefreiung von Gewinnen aus privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften nach Ablauf von zehn Jahren durch die Änderung des § 23 EStG kann abhängig von der Festlegung des Gewinnbegriffs und des Bestehens möglicher Übergangsregelungen zu einer erheblichen Verringerung des Beteiligungserfolgs führen. Bezogen auf eine Beteiligung von EUR 100.000,00 ergäbe sich nach den Modellrechnungen bei einer Veräußerung der Beteiligung im Jahr 2031 ein um etwa EUR 25.300,00 höheres steuerliches Ergebnis, auf das der persönliche Steuersatz dieses Jahres anzuwenden wäre.

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.

Über die endgültige Anerkennung der abzugsfähigen Werbungskosten entscheidet letztendlich die Finanzbehörde. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung durch den Prospektherausgeber können abweichende Festsetzungen der Werbungskosten durch die Finanzbehörden 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 gegebenenfalls 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.

Sofern eine oder mehrere der zukünftige Objektgesellschaften aus heute noch nicht ersichtlichen Gründen eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnehmen, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2007 dazu, dass auch die Beteiligungsgesellschaft ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde.

Dies hätte zur Folge, dass auch die Ergebnisanteile der anderen Objektgesellschaften auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren wären. Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospektdarstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien einkommensteuerpflichtig wären und dass die Beteiligungsgesellschaften abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätten, die jedoch wegen des § 35 EStG bei der Einkommensteuerveranlagung der Anleger weitgehend anzurechnen wäre.

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

Die Prospektherausgeberin 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 in der Folge zu geringeren Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber und einem geringen Gesamterfolg der Beteiligung führen.

Sollte entgegen der Auffassung der Beteiligungsgesellschaft, der erwerbenden Objektgesellschaft und des jeweiligen Verkäufers die Verkäufe 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 der Verkäufer 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.

Auf Grund der ständigen Änderungen und der steigenden Komplexität des Steuerrechtes kann im Rahmen der Ausführungen im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ nicht oder nur in geringem Umfang auf individuelle Umstände von Gesellschaftern eingegangen werden. Die dortige Darstellung setzt gewisse steuerliche Kenntnisse vor-

aus. Der Prospektherausgeber empfiehlt im Einzelfall die Hinzuziehung des jeweiligen steuerlichen Beraters für die Anlageentscheidung.

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

Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft zu Grunde gelegt. Damit besteht das Risiko, in einem Geschäftsjahr, in dem die Gesellschafterversammlung trotz positiver steuerlicher Ergebnisse der Gesellschaft beschließt, 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 hinaus gehende liquide Zuflüsse aus der Beteiligung gegenüber stünden.

Die der Beteiligungsgesellschaft neu beitretenden Gesellschafter/Treugeber können ihre Einlageverpflichtung auch dadurch erbringen, dass sie anstelle einer vollständigen Einzahlung des Beteiligungsbetrags lediglich einen Teilbetrag in bar erbringen und den Restbetrag durch Verrechnung des Ausschüttungsbetrags mit der Einzahlungsverpflichtung 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 Überschussanteile zu versteuern sein werden, ohne dass zur Begleichung der daraus resultierenden Steuerbelastung ein entsprechender Liquiditätszufluss (Ausschüttung) aus der Beteiligungsgesellschaft erfolgt.

PRIVATE FLEX-WAHLRECHT®

Welchen Nutzen bietet das Private FLEX-Wahlrecht® dem Anleger? Investitionen in Vermögensanlagen werden meist aus Gründen der Zukunftsvorsorge vorgenommen. Nicht selten kommt es vor, dass Menschen, bedingt durch unvorhersehbare Veränderungen ihrer wirtschaftlichen Situation 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 fehlt oft die Substanz und die Zeit für eine strategische Vermögensplanung, vor allem, wenn sie überwiegend auf inflationsgeschützte Immobilienwerte aufbauen soll.

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

„TEILZAHLER“-Variante

■ **FIX-FLEX®**

(die Beteiligungssumme wird zu 47,5 % zzgl. 5% Agio auf die gesamte Beteiligungssumme erbracht)

„VOLLZAHLER“-Variante

(Beteiligungssumme zzgl. 5% Agio wird in einer Summe erbracht)

kombiniert mit den Ausschüttungs-Varianten

■ **ERTRAG-FLEX®**

■ **CASH-FLEX®**

Wie sich die unterschiedlichen Einzahlungsmöglichkeiten - bei planmäßigem Verlauf - entwickeln können, wurde in den nachfolgenden Fallbeispielen bzw. Abbildungen, die sich als Prognosen verstehen, näher skizziert.

Einzahlungsvariante „Teilzahler“ *Fix-FLEX*®

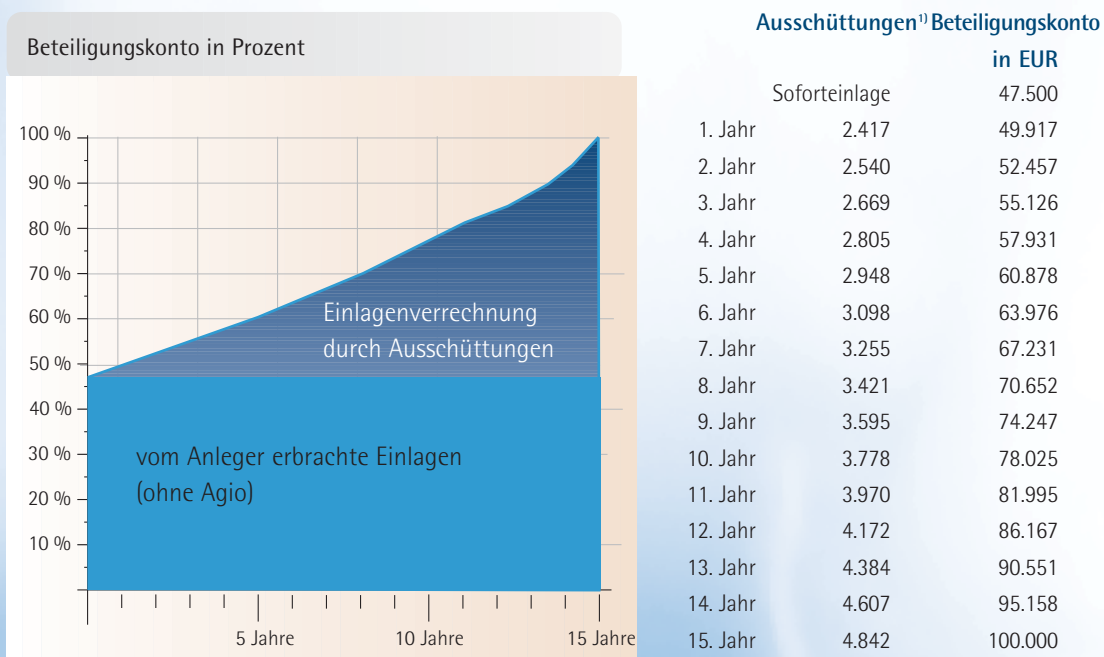
Anleger zahlt anfänglich insgesamt einen Betrag von 52,5% bezogen auf die Beteiligungssumme ein (47,5% der Beteiligungssumme zzgl. Agio i.H.v. 5% der Beteiligungssumme). Der Restbetrag wird mit dem Ausschüttungsanspruch verrechnet. Bei planmäßigem Verlauf ist auch der anfänglich nicht eingezahlte Betrag von 52,5% der Beteiligungssumme nach Ablauf der 180 Monate ausgeglichen.

➔ Feste Ausschüttung 5,09% p.a. bezogen auf die geleisteten Einlagen

Bei dieser Variante erhält der Anleger eine feste jährliche Ausschüttung i.H.v. rund 5,09%. Bemessungsgrundlage ist die bis zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (bzw. anfänglich zum Zeitpunkt des Beitritts) gezahlte bzw. durch Verrechnung mit den Ausschüttungsansprüchen erhöhte Beteiligungssumme. Sofern der zu Ausschüttungszwecken zur Verfügung stehende Liquiditätsüberschuss des betreffenden Geschäftsjahres geringer als 5,09% ist, erhalten die Gesellschafter, die diese Variante gewählt haben, zunächst zu Lasten der anderen Gesellschafter bevorzugt die vereinbarte Ausschüttung. Bei dieser Variante werden die fälligen Ausschüttungen für die ersten 180 Monate bzw. bis zur vollständigen Einzahlung der Beteiligungssumme nicht an den Anleger ausgezahlt, sondern mit seiner noch nicht gezahlten Beteiligungssumme verrechnet und seinem „Beteiligungskonto“ jeweils zum 31.12. des Jahres gutgeschrieben, so dass die Beteiligungssumme anwächst und damit die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der festen Ausschüttung im Folgejahr erhöht.

Nach Ablauf dieses Zeitraums stehen ihm Ausschüttungen gemäß *Ertrag-FLEX*® (s. Seite 25) zu.

Einlageentwicklung des Beteiligungskapitals (Prognose)



1) Ausschüttungen im Jahr 1- 15 werden mit dem Beteiligungskonto verrechnet.

PRIVATE FLEX-WAHLRECHT®

Ausschüttungsentwicklung

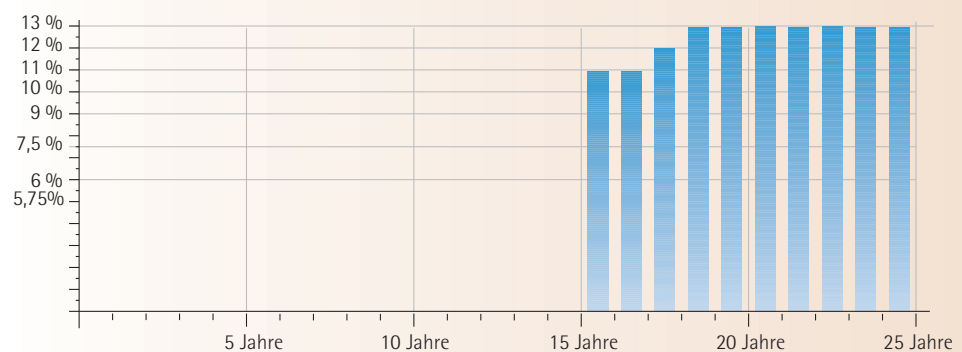
Fall 1: Teilzahler-Variante *Fix-FLEX®* (Prognose)

Anleger, 45 Jahre alt, legt EUR 52.500 inkl. Agio an und erreicht im 180. Monat seine Beteiligungssumme. Ab diesem Zeitpunkt werden die Ausschüttungen als Zusatzeinkommen entnommen.

Nominal-Beteiligung	100.000 EUR
Einlagen (ohne Agio)	47.500 EUR
Ausschüttungen 1. - 15. Jahr	52.500 EUR
Ausschüttungen 16. - 22. Jahr	33.500 EUR
Gesamtausschüttungen	86.000 EUR
Einzahlungsbeginn	Januar 2007
Ausschüttungsberechtigung	ab Jahr 2022

Hinweis: Die Angaben basieren auf vollen Jahren!

Ausschüttung



Einzahlungsvariante „Vollzahler“

Hat der Anleger seine Beteiligungssumme durch Einmalzahlung erbracht, wird bei vergleichbaren Anlagekonzepten meist der im festgelegten Abrechnungszeitraum (Geschäftsjahr nach Beitritt) von der Beteiligungsgesellschaft erwirtschaftete anteilige liquide Überschuss an den Anleger ausbezahlt. Feste Ausschüttungen sind kaum erzielbar, da Immobilien-Erträge genauso wie beispielsweise Wertpapier-Erträge Schwankungen unterliegen.

Beim Private FLEX Fonds 1 kann der sog. Vollzahler unter nachfolgenden Ausschüttungsvarianten wählen:

Ertrag-FLEX® (Regelvariante)

Anleger erhält jährlich die anteilig auf ihn entfallenden liquiden Überschüsse gutgeschrieben und frühestens nach Ablauf von 60 Monaten ausbezahlt.

➔ Planmäßige Ausschüttung anfänglich 5,75% p.a., bezogen auf die Beteiligungssumme (ohne Agio)

Bei dieser Variante erfolgt die Ausschüttung in Abhängigkeit des für das jeweilige Geschäftsjahr ermittelten Liquiditätsüberschusses der Beteiligungsgesellschaft. Das sog. „liquide Ergebnis“ wird den Anlegern mit Vorliegen des Jahresabschlusses (Geschäftsbericht) mitgeteilt und – ab dem 6. vollen Geschäftsjahr – einen Monat nach dessen Feststellung ausgezahlt, sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt.

Die fälligen Ausschüttungsansprüche der ersten fünf Geschäftsjahre ab Beginn der Ausschüttungsberechtigung werden zunächst nicht an den Anleger ausgezahlt, sondern dem *Cash-FLEX®*-Konto jeweils zum 31.12. des Jahres gutgeschrieben, so dass sich hierauf ein Guthaben bildet. Bei der Berechnung des Anteils am Liquiditätsüberschuss in den Folgejahren wird der Stand des *Cash-FLEX®*-Kontos mit berücksichtigt. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit der Wiederanlage der Ausschüttungen zugunsten eines schnelleren Vermögensaufbaus, ähnlich dem Zinses-Zins-Effekt. Bei Fälligkeit des Ausschüttungsanspruchs für das 5. Kalenderjahr wird das bis dahin auf dem *Cash-FLEX®*-Konto aufgelaufene Guthaben ausgezahlt.

Der Anleger kann allerdings auch seine bis zum vorgenannten Zeitpunkt auf dem *Cash-FLEX®*-Konto „aufgelaufenen“ und/oder auch seine künftigen Ausschüttungsansprüche bis auf Weiteres „stehen lassen“.

PRIVATE FLEX-WAHLRECHT®

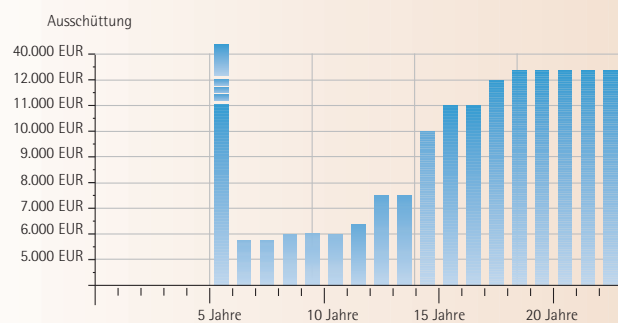
Fall 2: Vollzahler-Variante Ertrag-FLEX® (Prognose)

Anleger, 50 Jahre alt, legt EUR 100.000 an und entnimmt sein Guthaben auf dem *Cash-FLEX®*-Konto nach Ablauf von 60 Monaten. Ab diesem Zeitpunkt werden die Ausschüttungen als Zusatzeinkommen entnommen.

Nominal-Beteiligung	100.000 EUR
Ausschüttungen 1. - 5. Jahr	0 EUR
Ausschüttungen 6. - 22. Jahr	186.856 EUR
Einzahlungsbeginn	Januar 2007
Ausschüttungsberechtigung	ab Jahr 2012
Guthaben <i>Cash-FLEX®</i> -Konto ab 6. Jahr	34.106 EUR

(stehen gelassene Ausschüttungen bei prospektgemäßem Verlauf)

Hinweis: Die Angaben basieren auf vollen Jahren!



	Ausschüttung	Gutschrift aus <i>Cash-FLEX®</i> -Konto	<i>Cash-FLEX®</i> -Konto kum.
1. Jahr	0 EUR	0 EUR	5.750 EUR
2. Jahr	0 EUR	331 EUR	11.831 EUR
3. Jahr	0 EUR	680 EUR	18.261 EUR
4. Jahr	0 EUR	1.050 EUR	25.061 EUR
5. Jahr	0 EUR	1.441 EUR	32.252 EUR
6. Jahr	39.856 EUR	1.854 EUR	34.106 EUR
7. Jahr	5.750 EUR	0 EUR	0 EUR
8. Jahr	5.750 EUR	0 EUR	0 EUR
9. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
10. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
11. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
12. Jahr	6.500 EUR	0 EUR	0 EUR
13. Jahr	7.500 EUR	0 EUR	0 EUR
14. Jahr	7.500 EUR	0 EUR	0 EUR
15. Jahr	10.000 EUR	0 EUR	0 EUR
16. Jahr	11.000 EUR	0 EUR	0 EUR
17. Jahr	11.000 EUR	0 EUR	0 EUR
18. Jahr	12.000 EUR	0 EUR	0 EUR
19. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
20. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
21. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
22. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
Gesamt	186.856 EUR		34.106 EUR

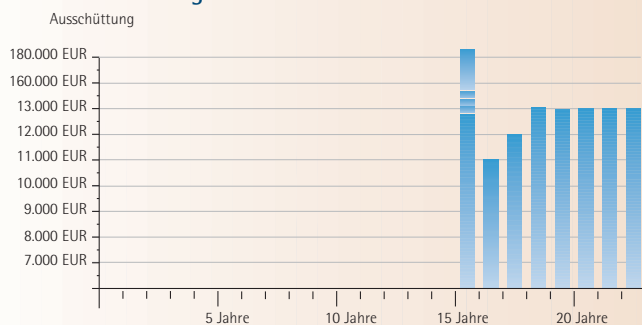
Fall 3: Vollzahler-Variante Ertrag-FLEX® (Prognose)

Anleger, 45 Jahre alt, legt EUR 100.000 an und lässt Guthaben auf dem *Cash-FLEX®*-Konto stehen. Mit seinem 60. Lebensjahr werden die Ausschüttungen sowie die Verzinsung auf dem *Cash-FLEX®*-Konto als Zusatzeinkommen entnommen.

Nominal-Beteiligung	100.000 EUR
Ausschüttungen 1. - 15. Jahr	0 EUR
Ausschüttungen 16. - 22. Jahr	260.926 EUR
Einzahlungsbeginn	Januar 2007
Ausschüttungsberechtigung	ab Jahr 2012
Guthaben <i>Cash-FLEX®</i> -Konto ab 16. Jahr	174.926 EUR

(stehen gelassene Ausschüttungen bei prospektgemäßem Verlauf)

Hinweis: Die Angaben basieren auf vollen Jahren!



	Ausschüttung	Gutschrift aus <i>Cash-FLEX®</i> -Konto	<i>Cash-FLEX®</i> -Konto kum.
1. Jahr	0 EUR	0 EUR	5.750 EUR
2. Jahr	0 EUR	331 EUR	11.831 EUR
3. Jahr	0 EUR	680 EUR	18.261 EUR
4. Jahr	0 EUR	1.050 EUR	25.061 EUR
5. Jahr	0 EUR	1.441 EUR	32.252 EUR
6. Jahr	0 EUR	1.854 EUR	39.856 EUR
7. Jahr	0 EUR	2.292 EUR	47.898 EUR
8. Jahr	0 EUR	2.754 EUR	56.402 EUR
9. Jahr	0 EUR	3.384 EUR	65.786 EUR
10. Jahr	0 EUR	3.947 EUR	75.734 EUR
11. Jahr	0 EUR	4.544 EUR	86.278 EUR
12. Jahr	0 EUR	5.608 EUR	98.386 EUR
13. Jahr	0 EUR	7.379 EUR	113.265 EUR
14. Jahr	0 EUR	8.495 EUR	129.259 EUR
15. Jahr	0 EUR	12.926 EUR	152.185 EUR
16. Jahr	185.926 EUR	16.740 EUR	174.926 EUR
17. Jahr	11.000 EUR	0 EUR	0 EUR
18. Jahr	12.000 EUR	0 EUR	0 EUR
19. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
20. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
21. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
22. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
Gesamt	260.926 EUR		174.926 EUR

Cash-FLEX®

Anleger erhält für maximal 60 Monate monatlich eine feste Ausschüttung ausgezahlt.

➔ Feste monatliche Ausschüttung 5,25% p.a. (:12), bezogen auf Beteiligungssumme (ohne Agio)

Bei dieser Variante erhält der Anleger für die ersten 60 Kalendermonate seit Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung eine feste monatliche Ausschüttung ausgezahlt. Sofern der auf den Anleger entfallende Anteil am ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss eines Geschäftsjahres geringer als 5,25% ist, wird der Differenzbetrag dennoch zu Lasten des Gesellschaftsvermögens ausgezahlt. Gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages dürfen Ausschüttungen, Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen und Auszahlungen von Guthaben nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt; dies gilt auch für die Ausschüttungsvariante „Cash-FLEX®“.

Die festen monatlichen Ausschüttungen erfolgen bei Einzahlung der Beteiligungssumme (einschließlich Agio) bis spätestens zum Monatsende, jeweils zum 15. eines Folgemonats, letztmals am 15. des 60. vollen Kalendermonats (nähere Informationen siehe Gesellschaftsvertrag § 23 Abs. (4) Buchstabe b).

Nach Ablauf dieses Zeitraums stehen ihm Ausschüttungen gemäß Ertrag-FLEX® (s. Seite 25) zu.

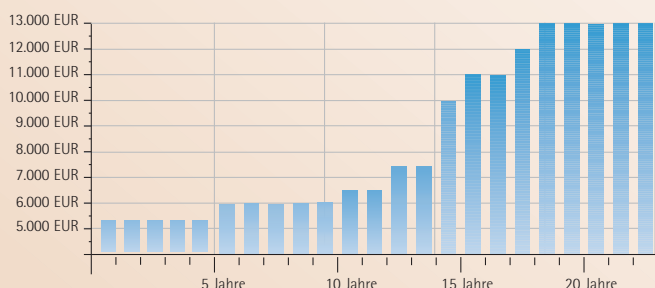
Fall 4: Vollzahler-Variante Cash-FLEX® (Prognose)

Anleger, 60 Jahre alt, legt EUR 100.000 an und entnimmt sofort monatliche Ausschüttungen als Zusatzeinkommen.

Nominal-Beteiligung	100.000 EUR
Ausschüttungen 1. - 22. Jahr	179.000 EUR
Einzahlungsbeginn	Januar 2007
Ausschüttungsberechtigung	Januar 2007
Guthaben Cash-FLEX®-Konto ab 6. Jahr	0 EUR
(stehen gelassene Ausschüttungen bei prospektgemäßem Verlauf)	

Hinweis: Die Angaben basieren auf vollen Jahren!

Ausschüttung



	Ausschüttung	Gutschrift aus Cash-FLEX®-Konto	Cash-FLEX®-Konto kum.
1. Jahr	5.250 EUR	0 EUR	0 EUR
2. Jahr	5.250 EUR	0 EUR	0 EUR
3. Jahr	5.250 EUR	0 EUR	0 EUR
4. Jahr	5.250 EUR	0 EUR	0 EUR
5. Jahr	5.250 EUR	0 EUR	0 EUR
6. Jahr	5.750 EUR	0 EUR	0 EUR
7. Jahr	5.750 EUR	0 EUR	0 EUR
8. Jahr	5.750 EUR	0 EUR	0 EUR
9. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
10. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
11. Jahr	6.000 EUR	0 EUR	0 EUR
12. Jahr	6.500 EUR	0 EUR	0 EUR
13. Jahr	7.500 EUR	0 EUR	0 EUR
14. Jahr	7.500 EUR	0 EUR	0 EUR
15. Jahr	10.000 EUR	0 EUR	0 EUR
16. Jahr	11.000 EUR	0 EUR	0 EUR
17. Jahr	11.000 EUR	0 EUR	0 EUR
18. Jahr	12.000 EUR	0 EUR	0 EUR
19. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
20. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
21. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
22. Jahr	13.000 EUR	0 EUR	0 EUR
Gesamt	179.000 EUR		0 EUR

PARTNER

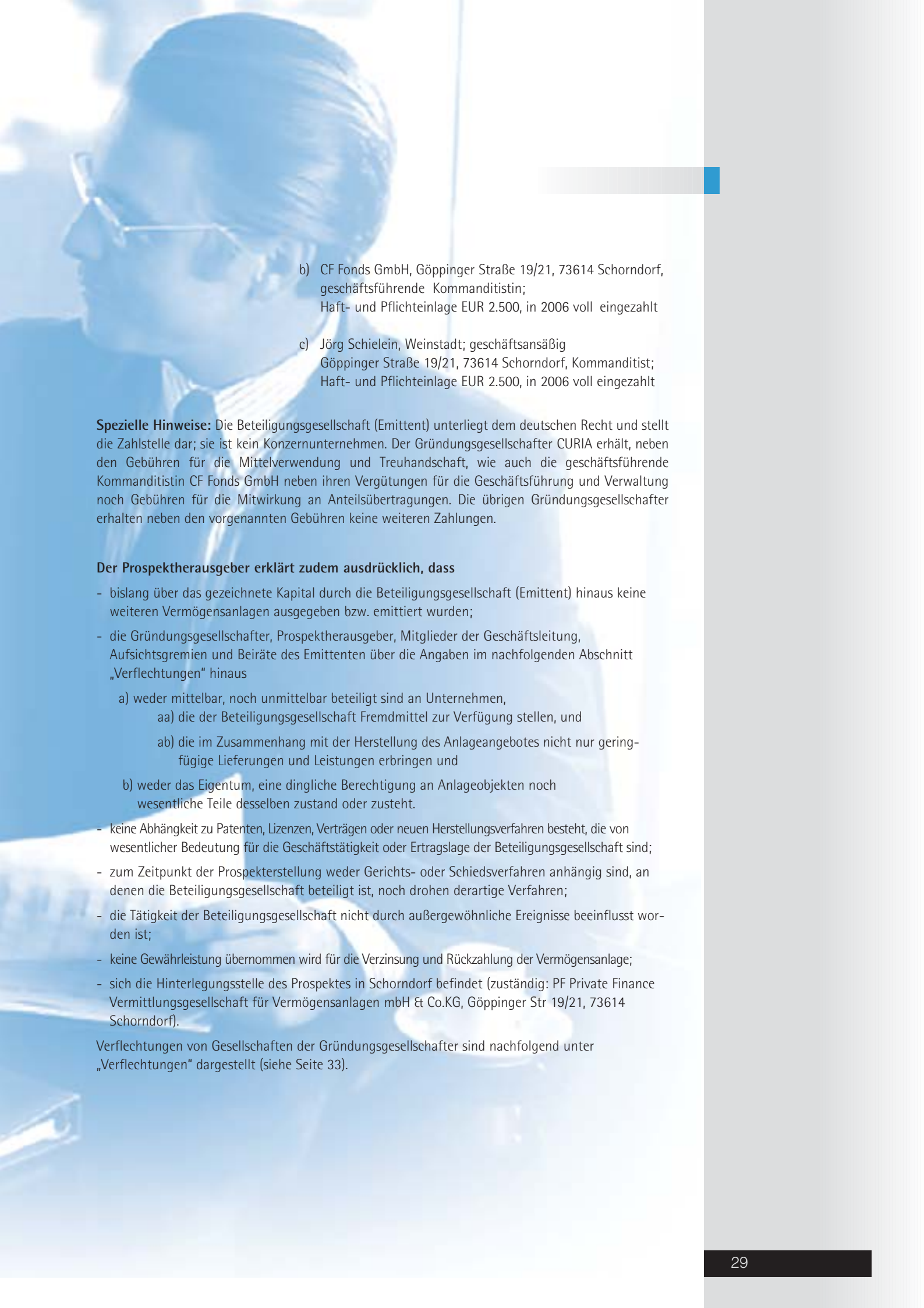
BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT (EMITTENT/ZAHLSTELLE)

Name	Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG
Sitz der Gesellschaft	Göppinger Straße 19/21, D-73614 Schorndorf
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRA 281145
Tag der Gründung	25.08.2004 (die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet)
Tag der ersten Eintragung	25.10.2004
Komplementär	GF Beteiligungs-GmbH (ohne Einlage). Der Komplementär ist eine GmbH und haftet kraft Rechtsform zwar unmittelbar und vollständig, jedoch beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.
Gegenstand des Unternehmens:	(siehe §2 des Gesellschaftsvertrages, abgedruckt auf Seite 131) (verkürzt) ist der Erwerb von inländischen Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien, die Nutzung und die Verwaltung, die Beteiligung an in- oder ausländischen Gesellschaften, Gemeinschaften, Sondervermögen o.ä. die ihrerseits in in- oder ausländische Immobilien investieren haben, die Anlage in Investmentfonds, in sonstige Wertpapiere und in Geldwerte; die Beteiligung an einer US-amerikanischen Öl- und Gasgesellschaft, die Anlage in Edelmetalle. Ausgeschlossen sind in jedem Falle Geschäfte, für deren Ausführung besondere Genehmigungen, z.B. gemäß §32 KWG, §34c Gewerbeordnung, erforderlich sind.

Kommanditisten

- a) CURIA Steuerberatungsges. mbH, Maria-Theresia-Straße 6, D-81675 München, Treuhandkommanditistin, **diese soll planmäßig entsprechend den ihr von Anlegern während der Platzierungsphase erteilten Treuhandaufträgen eine Pflichteinlage von EUR 49.995.000 übernehmen; der endgültige Betrag der Pflichteinlage hängt davon ab, in welchem Umfang ihr bis zum Ende der Platzierungsphase Treuhandaufträge tatsächlich erteilt wurden.** Die Mindestbeteiligung der einzelnen Treugeber beträgt EUR 20.000.

Ihre von der im Innenverhältnis geltenden Pflichteinlage abweichende, im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt EUR 10.000 und soll, wie in § 6 des Gesellschaftsvertrages beschrieben, auf einen Betrag von bis zu 5% der letztlich übernommenen Pflichteinlage erhöht werden.

- 
- b) CF Fonds GmbH, Göppinger Straße 19/21, 73614 Schorndorf, geschäftsführende Kommanditistin; Haft- und Pflichteinlage EUR 2.500, in 2006 voll eingezahlt
 - c) Jörg Schielein, Weinstadt; geschäftsansäßig Göppinger Straße 19/21, 73614 Schorndorf, Kommanditist; Haft- und Pflichteinlage EUR 2.500, in 2006 voll eingezahlt

Spezielle Hinweise: Die Beteiligungsgesellschaft (Emittent) unterliegt dem deutschen Recht und stellt die Zahlstelle dar; sie ist kein Konzernunternehmen. Der Gründungsgesellschafter CURIA erhält, neben den Gebühren für die Mittelverwendung und Treuhandenschaft, wie auch die geschäftsführende Kommanditistin CF Fonds GmbH neben ihren Vergütungen für die Geschäftsführung und Verwaltung noch Gebühren für die Mitwirkung an Anteilsübertragungen. Die übrigen Gründungsgesellschafter erhalten neben den vorgenannten Gebühren keine weiteren Zahlungen.

Der Prospektherausgeber erklärt zudem ausdrücklich, dass

- bislang über das gezeichnete Kapital durch die Beteiligungsgesellschaft (Emittent) hinaus keine weiteren Vermögensanlagen ausgegeben bzw. emittiert wurden;
- die Gründungsgesellschafter, Prospektherausgeber, Mitglieder der Geschäftsleitung, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten über die Angaben im nachfolgenden Abschnitt „Verflechtungen“ hinaus
 - a) weder mittelbar, noch unmittelbar beteiligt sind an Unternehmen,
 - aa) die der Beteiligungsgesellschaft Fremdmittel zur Verfügung stellen, und
 - ab) die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageangebotes nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen und
 - b) weder das Eigentum, eine dingliche Berechtigung an Anlageobjekten noch wesentliche Teile desselben Zustand oder zusteht.
- keine Abhängigkeit zu Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren besteht, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft sind;
- zum Zeitpunkt der Prospekterstellung weder Gerichts- oder Schiedsverfahren anhängig sind, an denen die Beteiligungsgesellschaft beteiligt ist, noch drohen derartige Verfahren;
- die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden ist;
- keine Gewährleistung übernommen wird für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage;
- sich die Hinterlegungsstelle des Prospektes in Schorndorf befindet (zuständig: PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co.KG, Göppinger Str 19/21, 73614 Schorndorf).

Verflechtungen von Gesellschaften der Gründungsgesellschafter sind nachfolgend unter „Verflechtungen“ dargestellt (siehe Seite 33).

PARTNER

PROSPEKTERAUSGEBER, KONZEPTION & MARKETING

Name	GF Gesellsch. für Konzeption & Marketing von Vermögensanl. mbH
Sitz der Gesellschaft	Göppinger Str. 19/21, 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	Konzeption (Produktaufbereitung) und Marketing (-darstellung) des Unternehmens von Vermögensanlagen aller Art in Bezug auf Konzeption und Marketing. Ausgenommen sind Tätigkeiten, die einer Erlaubnispflicht gem. den Vorschriften des Kreditwesengesetzes unterliegen.
Stammkapital	DM 50.000 voll einbezahlt
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25%	Gerald Feig, geschäftsansässig: Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf
Geschäftsführer	Gerald Feig, geschäftsansässig: Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf

Erklärung des Prospektherausgebers:

Für den Inhalt insgesamt übernimmt der Prospektherausgeber die alleinige Verantwortung. Sonstige Personen außer den vor- bzw. nachstehend genannten, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Beteiligungsangebotes durch ihre Einflussmöglichkeiten und Entscheidungsbefugnisse wesentlich beeinflusst haben, liegen nicht vor. Andere als in diesem Prospekt dargestellte, das Anlageobjekt selbst, seine Herstellung, Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffende Vereinbarungen, z.B. über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht dem Anlageobjekt zugute kommen, Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen - zwischen den in diesem Prospektteil PARTNER aufgeführten Personen bzw. Unternehmen - bestehen nicht. Die beauftragten Investitionsbeiräte sind für keine weiteren, außer für Anlagekonzepte der FLEX Fonds-Gruppe, im Zusammenhang mit dem Anlagekonzept stehenden Unternehmen oder Personen tätig. Die gemachten Angaben sind richtig; es wurden keine wesentlichen Umstände ausgelassen.

Datum der Prospektherausgabe

GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanl. mbH
vertreten durch den Geschäftsführer Gerald Feig

2. Januar 2007



INVESTITIONSBEIRÄTE

Name und Anschrift

Herrn Günther Großmann, Rechtsanwalt (Vorsitzender), geschäftsansässig Pliezhausener Straße 10, 08141 Reinsdorf

Herrn Peter Moser, Steuerberater, geschäftsansässig, Platanenstr. 4, 01129 Dresden

Herrn Günther Patzner, Architekt, geschäftsansässig Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart

Die Bestellung der Beiratstätigkeit läuft ohne zeitliche Begrenzung, die Verträge sind allerdings mit einer Frist von 7 Tagen zum Ende eines Kalendermonats kündbar.

GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN

Name

CF Fonds GmbH

Sitz der Gesellschaft

Göppinger Straße 19-21, 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

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Registergericht

Stuttgart

Registernummer

HRB 282043

Tag der ersten Eintragung

04.05.1998

Gegenstand des Unternehmens

Erbringung von Organisationsleistungen für Fonds-Gesellschaften, Erwerb und Verwaltung von eigenem und fremden Grundbesitz.

Stammkapital

DM 50.000 voll einbezahlt

Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25%

Gerald Feig, geschäftsansässig:
Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf

Geschäftsführer

Gerald Feig, geschäftsansässig:
Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf

PARTNER

PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄR)

Name	GF Beteiligungs-GmbH
Sitz der Gesellschaft	Göppinger Str. 19/21, 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 Publikumskommanditgesellschaften, oder Beteiligung als Gesellschafter an Publikumsgesellschaften in anderer Rechtsform. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen.
Stammkapital	DM 50.000 voll eingezahlt
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25%	Gerald Feig, geschäftsansässig: Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf
Geschäftsführer	Gerald Feig, geschäftsansässig: Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf

TREUHANDKOMMANDITISTIN, MITTELVERWENDUNGSKONTROLLEURIN, STEUERBERATUNG

Name	CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH
Sitz der Gesellschaft	Maria-Theresia-Straße 6, D-81675 München
Telefon	+49 (0) 89 / 3401181
Telefax	+49 (0) 89 / 33056911
E-Mail:	info@curia-tax.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 25.000 voll einbezahlt
Geschäftsführer	Wolfgang Schmidt-Gorbach, Steuerberater, München geschäftsansäßig: Maria-Theresia-Straße 6, D-81675 München
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25%	Wolfgang Schmidt-Gorbach, Steuerberater, München Rudolf Müller, Rechtsanwalt / Fachanwalt für Steuerrecht/ Steuerberater / C.F.P., München

EIGENKAPITALBESCHAFFER (VERTRIEB), FINANZIERUNGSVERMITTLER, ANLEGERBETREUUNG

Name	PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co.KG
Sitz der Gesellschaft	Göppinger Str. 19/21, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 142
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRA 281112
Tag der ersten Eintragung	19.08.2002
Gegenstand des Unternehmens	Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, sowohl Geschäfts- als auch Wohnimmobilien, Wohnräume und gewerbliche Räume, Erwerb und Vermittlung von Anteilen an Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und Handelsgesellschaften sowie sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen.
Komplementär	GF Beteiligungs- GmbH, Schorndorf - siehe nebenstehend
Kommanditkapital	EUR 2.500 (Gerald Feig, Schorndorf, geschäftsführender Kommanditist)

VERFLECHTUNGEN

Gerald Feig, Geschäftsführer und Gesellschafter mit mehr als 25% der Anteile der persönlich haftenden Gesellschafterin der Beteiligungsgesellschaft, ist gleichzeitig Geschäftsführer und Gesellschafter der CF Fonds GmbH (Gründungs- und geschäftsführende Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft) und der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH (Prospektherausgeber, Konzeption & Marketing) sowie geschäftsführender Kommanditist der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co.KG (Eigenkapitalbeschaffer, Finanzierungsvermittler), als Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen der Beteiligungsgesellschaft.

Die GF Beteiligungs-GmbH ist als Komplementärin an der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co.KG beteiligt. Treuhandkommanditistin, Mittelverwendungskontrollleurin und Steuerberater sind identisch, im Übrigen aber völlig unabhängig von den übrigen Beteiligten.

Jeder Beteiligte beschränkt sich auf die für ihn vorgesehenen Funktionen und übernimmt keine weiteren Aufgaben innerhalb des Fondsangebotes. Umstände oder Beziehungen, die Interessenskonflikte der Treuhandkommanditistin begründen können, könnten in ihrer Funktion als Mittelverwendungskontrollleurin und Steuerberater bestehen.

Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt Gewerbe-, Wohnimmobilien, Beteiligungen an geschlossenen Fonds von Treugebern und Gesellschaftern - ggf. auch von nahen Angehörigen - zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe wurden noch keine Investitionen getätigt. Weitere Verflechtungen sind nicht gegeben.

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und der weitere Kommanditist Jörg Schielein unterliegen - ebenso wie alle Treugeber und etwaige weitere später beitretende Gesellschafter - keinem Wettbewerbsverbot. Aus diesem Grund können Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden.

Die angegebenen Partner sind teilweise auch seit mehreren Jahren an bestehenden Gesellschaften der FLEX Fonds-Gruppe beteiligt und/oder nehmen für diese vergleichbaren Aufgaben wahr.

PARTNER

DETAILLIERTE ANGABEN ZU DEN ERFAHRUNGEN DER FLEX FONDS-GRUPPE

ZUSAMMENFASSUNG DER LEISTUNGSBILANZ PER 31.12.2005

Die FLEX Fonds-Gruppe veröffentlicht jährlich eine Leistungsbilanz, aus der die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds entnommen werden kann. Die Zusammenfassung der aktuellen Leistungsbilanz bezieht sich auf die - personenbezogenen - Erfahrungen von Gerald Feig, Geschäftsführer der CF Fonds GmbH sowie der GF Beteiligungs-GmbH und der GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing mbH. Die Leistungsbilanz ist im Internet unter www.flex-fonds.de veröffentlicht und kann bei CF Fonds GmbH angefordert werden.

Initiierte Fonds							
Anzahl der Fonds	Fondsvolumen in EUR Soll/Ist	Mietfläche in qm	Vermietungsstand	Summe der Einnahmen in EUR Soll Ist		Summe der Ausgaben in EUR Soll Ist	
9	139.695.679	50.041	96,46%	62.540.316	61.869.461	42.193.002	45.065.208
Ausschüttung kum. in EUR Soll							
		in EUR Ist	Ausschüttung in % Abweichung	Steuerliches Ergebnis in % Soll Ist		in % Abweichung	
20.347.314		19.963.767	-1,89	-370,00 -399,33		7,93	

Platzierte Fonds				
Anzahl der Fonds	Fondsvolumen in EUR Soll/Ist	Mietfläche in qm	Vermietungsstand	
11	30.508.787	20.772	100,00%	

Aufgelöste Fonds				
Anzahl der Fonds	Fondsvolumen in EUR Soll/Ist	Mietfläche in qm	Vermietungsstand	Veräußerungserlös in % des inv. Eigenkapitals
5	136.399.339	29.677	99,35%	116,92

Zusammenfassung Gesamt				
Anzahl der Fonds	Fondsvolumen in EUR Soll/Ist	Mietfläche in qm	Vermietungsstand	
25	306.603.805	100.490	98,05%	

DETAILLIERTE ANGABEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES EMITTENTEN (BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT)

ZWISCHENBERICHT PER 31.12.2006

Eine veröffentlichte Zwischenübersicht ist nicht abgedruckt, weil nach den Vorschriften des HGB keine erstellt worden sind. Änderungen seit Aufstellung des letzten Jahresabschlusses haben sich nicht ergeben.

ERÖFFNUNGSBILANZ

Die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG

Bilanz auf den 31.12.2005

Aktiva		Passiva	
Ausstehende Einlagen		Eigenkapital	
davon eingefordert:	5.000,00	Kommanditkapital	5.000,00
	<u>5.000,00</u>		<u>5.000,00</u>

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für die Zeit vom 1.1.2005 bis 31.12.2005

	2005 EUR	2004 EUR
1. Betriebseinnahme	0,00	0,00
2. Betriebsausgabe	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
3. Jahresüberschuss	0,00	0,00

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG war zum Stichtag als eine kleine Kommanditgesellschaft gemäß § 267 (1) i. V. m. § 264 a HGB einzustufen.

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 BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die im Handelsregister eingetragene Haftenlage beträgt EUR 5.000,00.

Der Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00.

III. SONSTIGE ANGABEN

Die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin CF Fonds GmbH, Schorndorf. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Führung der Geschäfte nur nach Weisung der geschäftsführenden Kommanditistin berechtigt.

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



IMMOBILIEN-INVESTITION

GEWERBEIMMOBILIEN

In diesem Investitionsbereich ist vornehmlich der Erwerb von Büro-, Gewerbe-, oder Handelsimmobilien vorgesehen. Bevorzugt werden dabei als Mieter große Handelsunternehmen, Kommunen oder Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken oder Sparkassen und Angehörige approbierter Berufe (z.B. Ärzte, etc.).

Die verbindlich zu beachtenden Investitionskriterien bei Gewerbeimmobilien (§ 9 des Gesellschaftsvertrages) sind dabei zusammenfassend:

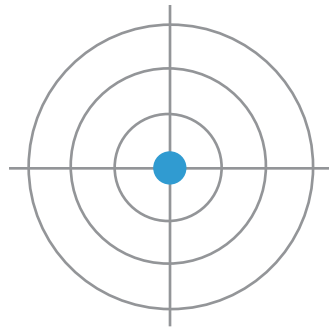
Makro-Standort:

Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland in Städten oder Gemeinden mit einem Einzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern.



Micro-Standort:

Es 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.



Vermietung:

Es dürfen nur Gewerbeimmobilien erworben werden, die mindestens zu 75% ihrer vermietbaren Nutzflächen fest an einen oder mehrere Mieter vermietet sind. Sofern der Vermietungsstand zum Zeitpunkt des Erwerbs geringfügig geringer als 75% liegt, kann dies durch eine werthaltige Garantie (z.B. Bankbürgschaft) ausgeglichen werden.

GEWERBEIMMOBILIEN

Mietlaufzeiten:

Die vorliegenden Mietverträge sollten – wenn möglich – langfristig, mit einer Restlaufzeit von mindestens 5 Jahren abgeschlossen sein. Die Bonitäten der Mieter, die mehr als 20% der vermieteten Mietflächen angemietet haben, müssen durch Einholung geeigneter Auskünfte überprüft und als gut bezeichnet werden können. Liegt die Restlaufzeit der Mietverträge ab Erwerbszeitpunkt unter 5 Jahre, jedoch höher als 42 Monate, so kann die unterschrittene Mindestmietdauer (bis 5 Jahre) durch eine werthaltige Garantie (z.B. Bankbürgschaft) in Höhe des rechnerischen Fehlbetrages ausgeglichen werden.

Zustand:

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

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-, Revitalisierungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen. Der Investitionsaufwand für eine einzelne Gewerbeimmobilie darf das 13-fache der Jahres-Nettomiete (Ankaufsfaktor) bzw. den Betrag von EUR 20 Mio. nicht überschreiten. Die Beteiligungsgesellschaft kann die Immobilie/n zu Allein- oder Miteigentum, ggf. auch durch Beteiligung an einer Objektgesellschaft erwerben.

Fremdkapital (Fremdmittel):

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, in einem vertretbaren Rahmen durch Kredite deutscher Großbanken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastenden Grundpfandrechte, aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft besichert werden können. Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Finanzierungen getätigt.

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 Grundbuches können nur übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind bzw. etwaige Wertminderungen bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

Erklärung des Prospektherausgebers:

Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Investitionen getätigt. Die Abbildungen von Gewerbeobjekten auf den Seiten 36 und 39 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

1) REWE-Markt in Bottrop
2) Nahversorgungszentrum in Freilassing
3) Bank- und Ärztehaus in Ludwigsburg
Alle 3 Objekte sind Anlageobjekte der
Anspar FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG





IMMOBILIEN-INVESTITION

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 (§ 9 des Gesellschaftsvertrages) sind dabei zusammenfassend:

Makro-Standort:

Innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.



Vermietung:

Es dürfen nur Wohnimmobilien erworben werden, sofern diese 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.

Zustand:

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

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-, Revitalisierungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen. Der Investitionsaufwand für eine einzelne Wohnimmobilie darf den Betrag von durchschnittlich EUR 1.000,-/m² Wohnfläche (Ankaufspreis) nur übersteigen, wenn er insgesamt nicht höher ist als das 13-fache der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete.

Der Betrag von EUR 10 Mio. darf keinesfalls überschritten werden. Die Beteiligungsgesellschaft kann die Immobilie/n zu Allein- oder Mit-eigentum, ggf. auch durch Beteiligung an einer Objektgesellschaft erwerben.

WOHNIMMOBILIEN

Fremdkapital (Fremdmittel):

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, in einem vertretbaren Rahmen durch Kredite deutscher Großbanken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastenden Grundpfandrechte aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft besichert werden können. Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Finanzierungen getätigt.

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 Grundbuches können nur übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind bzw. etwaige Wertpapierminderungen bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

Erklärung des Prospektherausgebers:

Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Investitionen getätigt.

Die Abbildungen von Wohnobjekten auf den Seiten 40, 42 und 43 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

1) Wohnhaus in Heinersgrün
2) Wohnhaus in Wittgensdorf
3) Wohnhaus in Chemnitz
4) Wohnanlage in Arnberg
Alle 4 Objekte sind Anlageobjekte der
Anspar FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG





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

IMMOBILIEN-INVESTITION

FONDSBETEILIGUNGEN

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt neben unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien auch die Beteiligung an anderen geschlossenen Fondsgesellschaften, deren Investitionsschwerpunkt wiederum Immobilien sind. Die Fondsbeteiligungen sollen u.a. über eine Zweitmarktbörse zu den sich dort jeweils bildenden Kursen erworben werden. Dabei bietet sich derzeit insbesondere die Abwicklung über die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG an. Die Kurse für die Fondsbeteiligungen werden dabei nicht nur durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Den Ankauferkursen liegen in der Regel Ertragswerte, die sich an den nachhaltigen Ausschüttungen der jeweiligen Fonds orientieren, zugrunde. Die zu beachtenden Investitionskriterien bei den Fondsbeteiligungen (§ 9 des Gesellschaftsvertrages) sind dabei zusammenfassend:

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.

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.

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.



FONDSBETEILIGUNGEN

Investitionshöhe:

Der Netto-Gesamtinvestitionsbetrag von insgesamt EUR 5 Mio. pro Einzelinvestition darf nicht überschritten werden.

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.

Kaufpreis und Investitionsaufwand:

Der Aufwand für den Erwerb einer Fondsbeteiligung darf grundsätzlich das 15-fache der durchschnittlich für die letzten 3 vollen Kalenderjahre ermittelten Jahres-Netto-Ausschüttungsbeträge (zur Definition siehe § 9 Abs. (4) Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages) nicht übersteigen.

Einkunftsart:

Es dürfen nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und/oder Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d §§ 20, 21, 22 und/oder § 23 EStG erzielt werden.

Fremdkapital (Fremdmittel):

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, in einem vertretbaren Rahmen durch Kredite deutscher Großbanken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastenden Grundpfandrechte aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft besichert werden können. Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Finanzierungen getätigt.

Erklärung des Prospektherausgebers:

Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Investitionen getätigt.

Die Abbildungen von Beteiligungsobjekten auf der Seite 47 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

1) Gewerbecenter Thüringen GbR
2) Baumarkt Leutkirch GbR
4) SB-Märkte Rühren/Schwarmstedt/Mieste GbR
Anteile bei allen 4 Fonds sind Anlageobjekte der
Anspar FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG





ROHSTOFF-INVESTITION

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, einen weiteren Teil des Gesellschaftsvermögens sowie einen Teil der liquiden Überschüsse in Rohstoffe, insbesondere in die Energierohstoffe Öl und Gas und die Edelmetalle Gold, Silber und Platin, zu investieren. Vor dem Hintergrund einer robusten Weltwirtschaft und eines ungebremsen Wachstums in Asien bzw. den sogenannten BRIC-Staaten (Brasilien, Russland, Indien und China) zielt die Investition in Rohstoffe neben der Erwirtschaftung einer profitablen Rendite auch auf eine Vermögensanlage in inflationssichere Sachwerte ab.



ROHSTOFF-INVESTITION

ÖL UND GAS-INVESTITIONEN



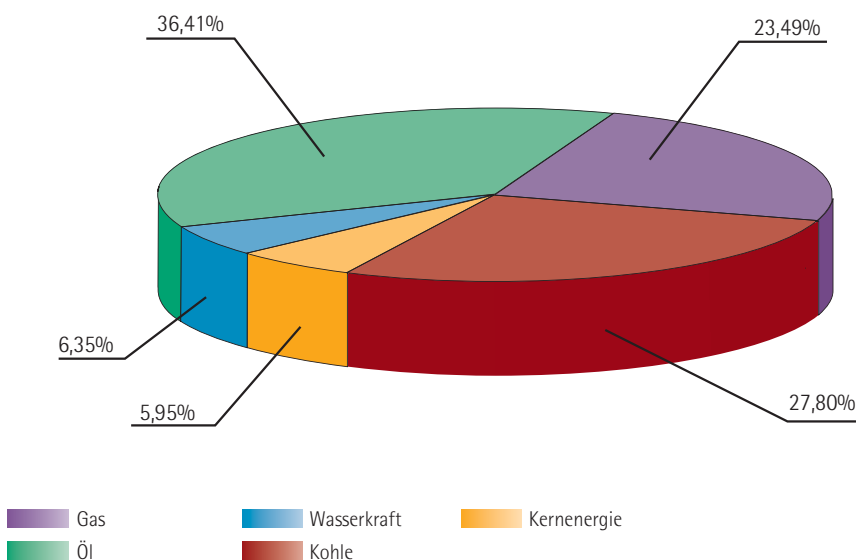
Die Energierohstoffe Öl und Gas

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 Potentiale.

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 87% über fossile Energieträger abgedeckt, wobei die Energierohstoffe Öl und Gas mit einem Anteil von 36,41% für Öl und 23,49% für Gas den Markt dominieren.¹⁾

ENERGIETRÄGER 2005



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

(Quelle: BP Statistical Review of World Energy 2006)

1) BP (2006), BP Statistical Review of World Energy 2006, S. 41

Seit 1970 hat sich der globale Energieverbrauch nahezu verdoppelt und erreichte im Jahr 2005 mit einem Rohölverbrauch von 82,46 Mio. Barrel²⁾ pro Tag als auch der weltweite Verbrauch an Erdgas mit 2.749,6 Mrd. Kubikmetern pro Jahr³⁾ neue Höchststände. Vor allem das ungebremsste Wirtschaftswachstum in China und Indien sowie Russland und Brasilien haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Bei einem erwarteten Wirtschaftswachstum für die Jahre 2006 und 2007 nur für die Länder China und Indien von durchschnittlich 9,5% und 6,8%⁴⁾ dürfte der weltweite Verbrauch der Energieträger Rohöl und Erdgas auch in der Zukunft neue Rekordstände erreichen. Die Prognosen der IEA⁵⁾ gehen von einem kontinuierlichen Anstieg der Rohölnachfrage und der Erdgasnachfrage bis ins Jahr 2030 aus.⁶⁾

Die Öl- und Erdgasreserven

Die nachgewiesenen, verfügbaren Reserven für Rohöl und Erdgas sind dem gegenüber begrenzt. Je nach Expertenmeinung wird in sehr naher Zukunft das Ölfördermaximum, in dem mehr als die Hälfte der weltweit verfügbaren Ölvorkommen gefördert wurden, erreicht.⁷⁾ Dementsprechend liegt die statistische Reichweite, eine Kennzahl die angibt wie lange die Rohstoffvorräte bei gleich bleibendem Verbrauch und unter der Annahme, dass keine neuen Vorkommen mehr gefunden werden, für Rohöl bei lediglich 40 Jahren und für Erdgas bei etwas über 65 Jahren.⁸⁾

2) Barrel (bbl): Maßeinheit für Flüssigkeiten; 1 Barrel entspricht 159,11 Liter

3) International Energy Agency (2006), Key World Energy Statistics 2006, S. 6; BP (2006), Statistical Review of World Energy 2006, S. 11, 27

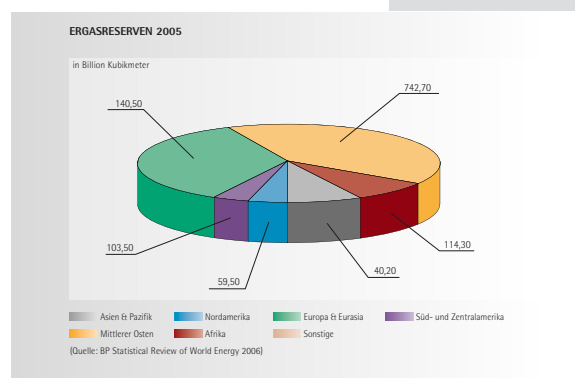
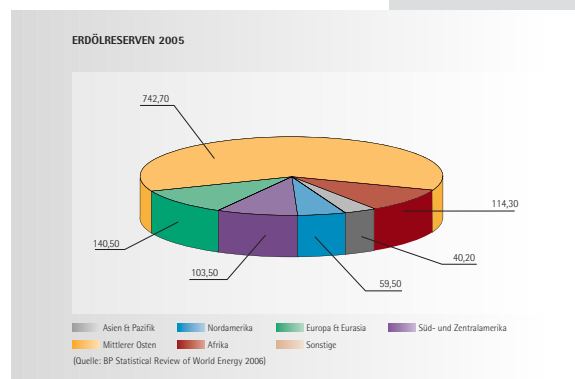
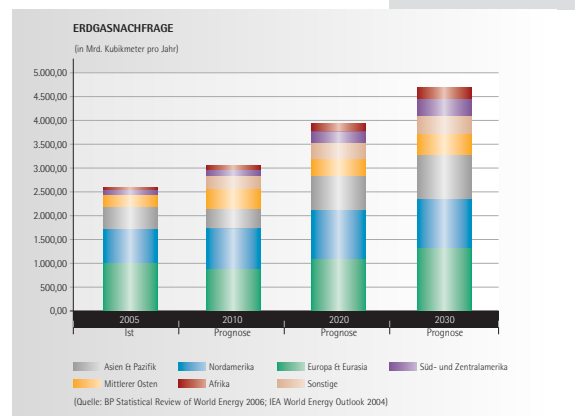
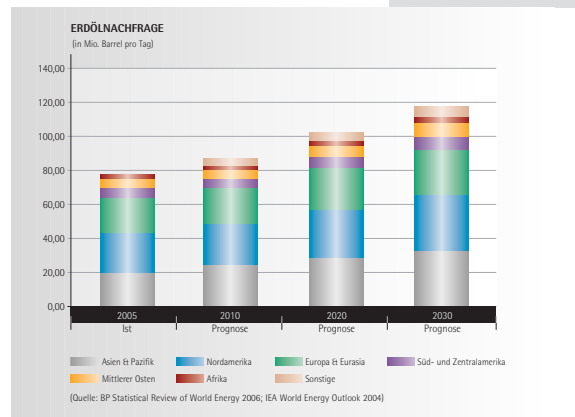
4) Deutsche Bank (2005), Deutsche Bank Research: Global Risk Analysis - China & India Chartbook Oktober 2005

5) IEA: Abk. für International Energy Agency

6) International Energy Agency (2004), World Energy Outlook 2004, S. 82, 130

7) Wikipedia (2006), Ölfördermaximum, http://de.wikipedia.org/wiki/Oil_Peak

8) BP (2006), BP Statistical Review of World Energy 2006, S. 6, 22; HWWA (Hamburgisches Weltwirtschaftsarchiv) (2005), Konjunkturforum 2005, S. 530



ROHSTOFF-INVESTITION

Der Rohöl- und Erdgaspreis

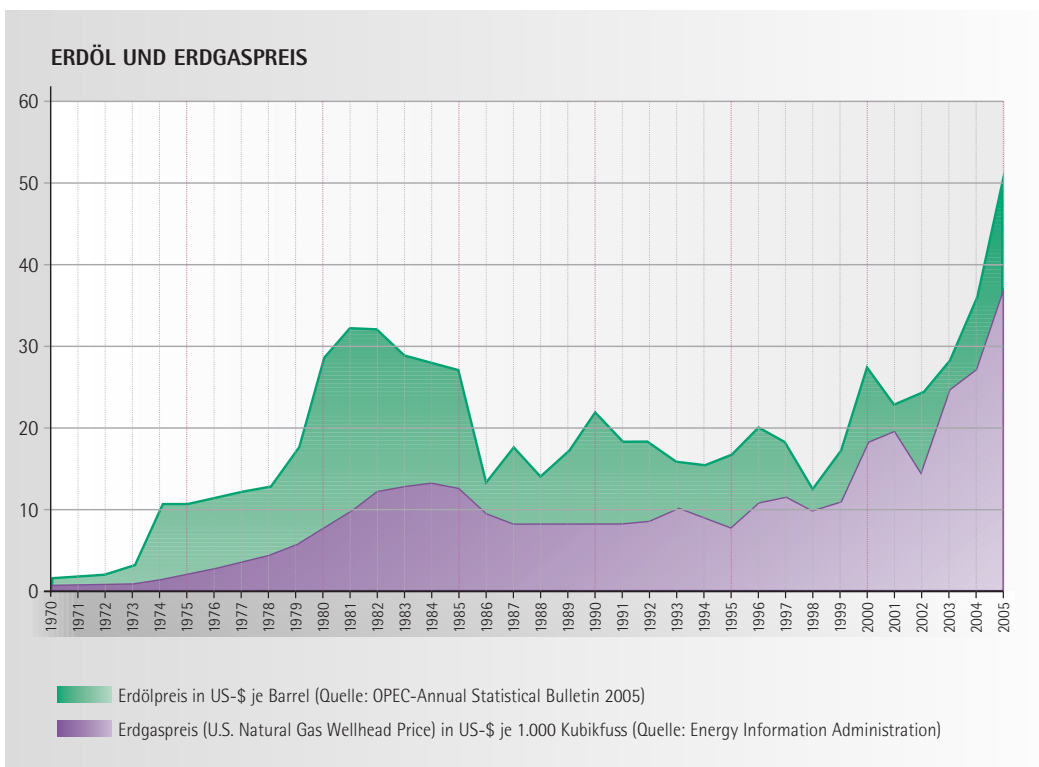
Die steigende Nachfrage nach den Energierohstoffen Öl und Gas bei gleichzeitig abnehmenden Reserven spiegelt sich auch in der Entwicklung der Rohstoffpreise wieder. Trotz gelegentlicher Erholungsphasen konnten die Preise für Rohöl und Erdgas vorübergehende Tiefstände nicht mehr erreichen und die Preise weisen eine erkennbar steigende Tendenz auf. So ist der Rohölpreis in den vergangenen 30 Jahren von US-\$ 10,73 je Barrel im Jahre 1975 auf US-\$ 50,64 im Jahre 2005 um mehr als das 4,7-fache gestiegen.⁹⁾ Der Erdgaspreis legte im gleichen Zeitraum um mehr als das 17-fache zu.¹⁰⁾

Auch für die Zukunft gehen die Experten von weiter steigenden Preisen für die fossilen

Energieträger, insbesondere den Energierohstoffen Rohöl und Erdgas aus. In den Abbildungen Erdöl- und Erdgasnachfrage werden die Ergebnisse einer Studie über die zukünftige Entwicklung des Rohölpreises und des Erdgaspreises unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien, wie beispielsweise eines verstärkten Wirtschaftswachstums in Asien oder höheren weltweiten Energieeinsparungen, dargestellt.¹¹⁾

Im Basisszenario, das das Expertenteam¹²⁾ für das Wahrscheinlichste hält, liegt der prognostizierte Ölpreis im Jahr 2030 bei US-\$ 120 je Barrel und damit um 215,7% 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 btu¹³⁾ um 192,1% auf US-\$ 11,10 je btu.

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 bis ins Jahr 2030 voraussichtlich bestehen.¹⁴⁾



9) OPEC (2005), Annual Statistical Bulletin 2005, S. 121

10) Energy Information Administration (2006), Natural Gas, <http://tonto.eia.doe.gov/dnav/ng/hist/n9190us3a.htm>

11) Berenberg Bank – HWWI (Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut) (2006), Strategie 2030 – Energierohstoffe

12) Berenberg Bank – HWWI (Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut) (2006), Strategie 2030 – Energierohstoffe, S. 31

13) btu: Abk. für british thermal unit; Maßeinheit für (Wärme-) Energie

14) Berenberg Bank – HWWI (Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut) (2006), Strategie 2030 – Energierohstoffe

Die Öl-Industrie im Süden der USA

Die Investitionen in die Rohstoffe Öl und Erdgas plant die Beteiligungsgesellschaft über die unmittelbare Beteiligung an einer noch zu gründenden US-Gesellschaft vorzunehmen. Die US-Gesellschaft beabsichtigt, die vorgesehenen Investitionen überwiegend in den im Süden der USA gelegenen Bundesstaaten Texas und Louisiana durchzuführen.

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 auch viele auf die Erkundung und Erschließung von Öl- und Gasvorkommen spezialisierte Firmen und Experten ihren Sitz im Süden der USA. Mit einem sehr gut ausgebautem Netz von Pipelines für den Transport, Raffinerien für die Weiterverarbeitung von Rohöl und Erdgas und 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.



ROHSTOFF-INVESTITION

Investitionen, Re-Investitionen und das Gas- und Ölportfolio

Die Öl- und Gasinvestitionen plant die Beteiligungsgesellschaft über eine noch zu gründende US-Gesellschaft, voraussichtlich in der Rechtsform einer „Corporation“ (vergleichbar mit einer deutschen Aktiengesellschaft), mit Sitz in Texas vorzunehmen. Die US-Gesellschaft beabsichtigt, 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 sogenannten 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 in der Regel, um die mit der Erschließung von Öl- und Gasvorkommen einhergehenden Kosten und die damit verbundenen Risiken zu streuen.

Mit dem Erwerb der Produktions- und Förderrechte an einer Öl- und Gasquelle erwirbt die US-Gesellschaft einen Anspruch, entsprechend dem Anteil, den das Produktions- und Förderrecht verbrieft, an den Erlösen aus der Öl- und Gasquelle beteiligt zu werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Produktions- und Förderrechte weiter zu veräußern und einen entsprechenden Verkaufserlös zu generieren. In der Regel umfassen die Produktions- und Förderrechte auch die für die Erschließung und Produktion von Erdöl und Erdgas benötigte Ausrüstung und 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 Öl-Konzerne von untergeordneter Bedeutung sind, in Betracht gezogen werden. Bei den in Frage kommenden Öl- und Gasquellen kann es sich sowohl um Bohrungen an Land (sogenannte „On-Shore-Bohrungen“) als auch um küstennahe Bohrungen auf See (sogenannte „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 über die Re-Investition von liquiden Überschüssen der US-Gesellschaft in weitere Produktions- und Förderrechte erfolgen.

Die US-Gesellschaft plant, sich insgesamt an bis zu circa 40 Öl- und Gasquellen zu beteiligen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellungen sind noch keine konkreten Investitionen in Beteiligungen an Öl- und Gasquellen vorgenommen worden.

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, 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 weitestgehend zu vermeiden und die Risiken zu minimieren.

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.

Kooperationspartner

Bei der Prüfung und Auswahl der in Frage kommenden Öl- und Gasquellen sowie der Zusammenstellung der Quellen zu einem Öl- und Gasportfolio ist geplant, dass die US-Gesellschaft durch namhafte Unternehmen, die sich auf die Untersuchung von Öl- und Gasvorkommen spezialisiert haben, beraten und betreut wird. Dabei bilden langjährige 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.


Vergütungen

Die Planung der US-Gesellschaft sieht vor, dass die Beratungsunternehmen für ihre Dienstleistungen neben einer fixen erfolgsunabhängigen Grundvergütung, eine vom Umsatz der US-Gesellschaft abhängige und mit der fixen Vergütung zu verrechenende Vergütung erhalten. Entsprechend der der Beteiligungsgesellschaft vorliegenden Absichtserklärung über den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung wurde in der Öl- und Gaskalkulation die fixe erfolgsunabhängige Vergütung mit 2,85% p.a. bezogen auf die Investitionssumme kalkuliert. Die umsatzbezogene Vergütung wurde mit 22,5% bezogen auf die Umsatzerlöse der US-Gesellschaft angesetzt.





ROHSTOFF-INVESTITION



Der US-Gesellschaft lag zum Zeitpunkt der Prospekterstellung seitens der in Frage kommenden Beratungsunternehmen eine Absichtserklärung über den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung (Beratervertrag) vor. Rechtsverbindliche Kooperationsvereinbarungen (Beraterverträge) hat die US-Gesellschaft bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht abgeschlossen.

Die Finanzierung der US-Gesellschaft, Dividenden und Zinszahlungen

Das für die geplanten Investitionen der US-Gesellschaft benötigte Kapital, inklusive der Gründungskosten in einer Gesamthöhe von ca. US-\$ 75.000 (EUR 65.000), beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die Einlage des Gesellschaftskapitals in Höhe von EUR 3,25 Mio. und über die Gewährung eines, in mehreren Tranchen auszuzahlenden Darlehens an die US-Gesellschaft in Höhe von EUR 9,75 Mio. aufzubringen. Der tatsächliche Umfang der Öl- und Gasinvestitionen wird vom Platzierungsverlauf des Gesellschaftskapitals sowie den der Beteiligungsgesellschaft letztendlich zufließenden Mittel abhängen.

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 Ertragssituation der US-Gesellschaft dies zulässt, Dividendenzahlungen in Höhe von 15% p.a., bezogen auf das eingebrachte Aktienkapital und Zinszahlungen in Höhe von 15% p.a., bezogen auf das gewährte Darlehen, zu entnehmen.

Die nach Abzug der geplanten Zins- und Dividendenzahlungen sowie der Kosten und Steuern verbleibenden liquiden Überschüsse der US-Gesellschaft beabsichtigt die US-Gesellschaft, in den Erwerb weiterer Produktions- und Förderrechte zu investieren. Über die Re-Investitionen der liquiden Überschüsse plant die US-Gesellschaft ein Öl- und Gasportfolio von insgesamt bis zu circa 40 Öl- und Gasquellen aufzubauen.

Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen und Erlöse

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht eine Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen zum Ende des Jahres 2021, beispielsweise über den Verkauf der Aktien und ggf. der Darlehensforderungen oder den Verkauf des Unternehmensvermögens und einer Auflösung der US-Gesellschaft oder anderen, sich zu diesem Zeitpunkt anbietenden Möglichkeiten, vor.

Die planmäßigen, sich aus der Verwertung der US-Gesellschaft ergebenden Erlöse setzen sich aus dem Wert der gehaltenen Produktions- und Förderechte zusammen und wurden in der Prognoserechnung der US-Gesellschaft mit dem 4-fachen der Umsatzerlöse 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.

Kosten der US-Gesellschaft

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

Steuern

Neben den in den USA auf die Dividendenzahlungen anfallende und durch die US-Steuerbehörden einbehaltene Quellensteuern in Höhe von 15% p.a sind auf Anlegerebene die Dividendenzahlungen der US-Gesellschaft zu versteuern. Für die Zinszahlungen der US-Gesellschaft sind auf Anlegerebene Kapitalertragssteuern zu entrichten. (siehe dazu auch Seite 108ff, Steuerliche Grundlagen).

Risiken

Eine ausführliche Darstellung der Risiken, die mit den Öl- und Gasinvestitionen verbunden sind, sind auf den Seiten 16ff. näher beschrieben.

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 drei beispielhaft ausgewählte Öl- und Gasquellen mit unterschiedlichen Berechnungsgrößen, die der Beteiligungsgesellschaft, bei der Prospekterstellung vorlagen und zum anderen - in Bezug auf Honorare und Gebühren - vorliegende Absichtserklärung einer bereits agierenden Öl-Gesellschaft. Weiterhin wurde in der Planrechnung der US-Gesellschaft eine Erlössituation unterstellt, die es der US-Gesellschaft nach Abzug aller geplanten Kosten und Steuern ermöglicht, die angestrebten Zins- und Dividendenzahlungen vornehmen zu können.

Begriffserläuterungen Öl und Gas

Exploration:

Begriff aus der Geologie bzw. dem Bergbau; Mit Exploration bezeichnet man die Erkundung und Erschließung von Lagerstätten und Rohstoff-Vorkommen in der Erdkruste.

Geophysik, angewandte Geophysik:

Teilgebiet der Geowissenschaften und der Physik; Die Geophysik erforscht die physikalischen Eigenschaften und Vorgänge der Erdkruste und des Erdinneren. Die angewandte Geophysik stellt einen Teilbereich der Geophysik dar und befasst sich vornehmlich mit technischen Aspekten der Geophysik wie z.B. der Erkundung der Erdkruste nach Rohstoffen und Lagerstätten, der Suche nach Lagerstätten und Deponien für die Entsorgung (z.B. für Atom Müll/ gefährliche Stoffe) sowie Baugrunduntersuchungen (Standfestigkeit).

Seismik:

Begriff aus der Geophysik; die zu den angewandten geophysikalischen Wissenschaften gehörende Seismik bezeichnet Verfahren, die mit Hilfe künstlich erzeugter seismischer Wellen (Erdbebenwellen) die Erdkruste erforschen und grafisch abbilden.

ROHSTOFF-INVESTITION

GLÄNZENDE ROHSTOFFE: EDELMETALLE

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, dass ab dem Jahre 2021 ein Teil der liquiden Überschüsse bzw. ein Teil der Liquiditätsreserve sukzessive in die inflationssichere Vermögensanlage der Edelmetalle Gold, Silber und Platin überführt wird.

Üblicherweise werden Edelmetall-Investitionen über bei Banken und Kreditinstituten hinterlegte und beispielsweise in Zertifikaten verbriefte Edelmetallreserven getätigt. Dem entgegen und dem Anlageziel des Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG 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 Großbank zu verwahren.

Die tatsächliche Durchführung der Edelmetallinvestitionen hängt letztendlich davon ab, ob und in welchem Umfang der Beteiligungsgesellschaft ab dem Jahre 2021 Liquiditätsüberschüsse für die Edelmetallinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Edelmetalle Gold, Silber und Platin¹⁾

Sachwerte zeichnen sich gegenüber immateriellen Vermögensgegenständen durch ihre Werthaltigkeit 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.

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 84% der Goldnachfrage stellte im Jahr 2003 die Schmuckindustrie den



¹⁾ Angaben im Folgenden in Anlehnung an:
Deutsche Bank AG, Private Asset Management (2004):
Gold ein glänzendes Comeback;
Deutsche Bank AG, Private Asset Management (2005):
Rohstoffe – eine Anlageklasse rückt in das Blickfeld;
Deutsche Bank AG, Private Asset Management (2006):
Rohstoffe – Begrenzt verfügbar und begehrt;
L'or capital fine art AG (2005): Gold, Silber, Platin –
Machen Sie ihr Vermögen unvergänglich

Hauptabnehmer für Gold. Lediglich mit 7% wird Gold vor allem aufgrund seiner Leitfähigkeit und hohen Korrosionsbeständigkeit für spezielle Anwendungen von der Industrie nachgefragt.

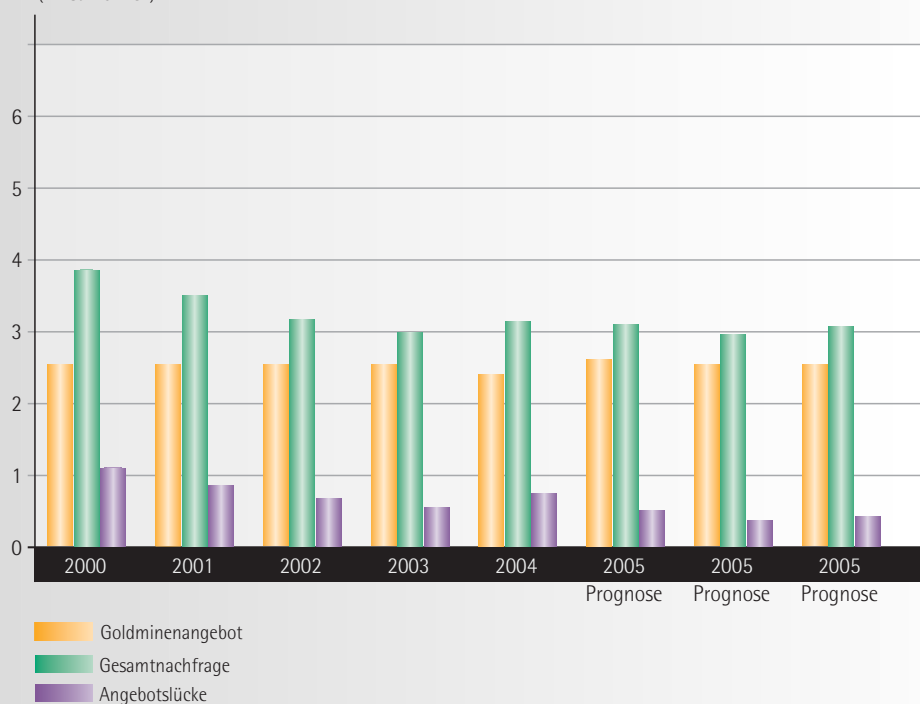
Große Goldvorkommen finden sich u.a. in Südafrika, Lateinamerika, den USA, den Staaten der ehemaligen Sowjetunion, Australien und China und werden mehrheitlich durch große Minenkonzerne gefördert.

Silber wird im Gegensatz zu Gold aufgrund seiner technischen Eigenschaften wie elektrische und thermische Leitfähigkeit, Lichtempfindlichkeit und -reflexion sowie Temperaturbeständigkeit überwiegend von der Industrie (43%) vor der Schmuckindustrie (30%) und der Fotoindustrie (22%) nachgefragt. In jüngerer Zeit



GOLD-NACHFRAGE

(in Tsd. Tonnen)



(Quelle: DB Global Markets Research (2005), Stand 14.02.2005)

ROHSTOFF-INVESTITION

gewinnen zunehmend moderne Technologie-zweige wie die Wasseraufbereitung und Solar-technik 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.

Platin, eines der seltensten Edelmetalle, ist mit einem Verbrauch von 42% der Platinproduktion in der Automobilindustrie (Katalysatoren) und 13% in der chemischen und High-Tech-Industrie vor der Schmuckindustrie mit einem Verbrauch von 41% ebenfalls zu den „Industriemetallen“ zu

zählen. Wachstumspotentiale für den Einsatz von Platin ergeben sich insbesondere in den Bereichen, in denen korrosionsfreie Metalle, wie beispielsweise in Brennstoffzellen zum Einsatz kommen.

Annähernd 90% der weltweit bekannten Platinreserven liegen in Südafrika. Dementsprechend hoch ist mit ca. 75% der Anteil der Platinproduktion, die aus Südafrika stammt.

Investitionsaufwand und Kosten

Die Beteiligungsgesellschaft plant, im Jahre 2021 einen Teil der liquiden Überschüsse, soweit diese der Beteiligungsgesellschaft zu Verfügung stehen, in Höhe von EUR 3,25 Mio. sowie ab dem Jahre 2022 einen Teil der Liquiditätsreserve zu je 1/3 in den Edelmetallen Gold, Silber und Platin anzulegen.

Die mit dem Erwerb der Edelmetall verbundenen Kosten beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über eine entsprechende Minderung des Edelmetallbestandes zu erfassen.

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



WIRTSCHAFT

Bundesbank beharrt auf ihren Goldreserven

Finanzminister bekommt nur acht Tonnen für zusätzliche Münzen – Abbau von 2000 Stellen geplant

FRANKFURT. Die Bundesbank will die Kasse des Bundesfinanzministers nicht mit weiteren Goldverkäufen auffüllen. Notenbankpräsident Axel Weber wünscht sich vielmehr eine konservative Haushaltsplanung.

Von Klaus Dieter Oehler

Der Vorstand hat zum Jahreswechsel bei der Bilanzauflistung beschlossen, im laufenden zweiten Jahr des Goldabbaus zu tätigen. Die zentrale Bundesbank sei in dieser Entscheidung autonom. Obwohl der Wert der Goldreserven auf Grund des starken Anstiegs des Preises für das Edelmetall im vergangenen Jahr um 12,4 Milliarden auf knapp 48 Milliarden Euro gestiegen ist, sieht Weber keinen Anlass, den Bestand zu verringern. Von den 3428 Tonnen werde man lediglich bis zu acht Tonnen an Goldminen zu prüfen. Auch auf Nachfragen bekräftigte Weber seine Einstellung, dass die Bundesbank eine ausreichende Ausstattung an Reserven brauche, um ihren Aufgaben gerecht zu werden.

Der Vorschlag von Bundesfinanzminister Peer Steinbrück, die Erlöse aus Goldverkäufen in einen Fonds einzubringen und die Zinsen aus diesem Fonds dem Bundeshaushalt zuzuführen, ist nach Webers Ansicht keine Garantie dafür, dass der Bestand der Reserven gesichert bleibt. Er könne sich lediglich vorstellen, dass es innerhalb der Reserven eine Umschichtung kommen könnte, um zu neuen und fruchtbareren Investitionen zu gelangen.



Durch den hohen Goldkurs haben die Reserven der Deutschen Bundesbank im vergangenen Jahr um 30 Prozent an Wert zugenommen. Profis stärken und ihre Rolle als Akteure der Geldpolitik umsetzen.

Der Goldschatz

Von Klaus Dieter Oehler

Wie viel Gold braucht die Bundesbank? Auf diese Frage gibt es keine allgemein gültige Antwort. Seit die Zeiten der Goldbindung einer Währung vorbei sind, steht es im Ermessen einer jeden Notenbank, den Anteil des Edelmetalls an ihren Reserven selbst zu bestimmen. Da gibt es durchaus unterschiedliche Einschätzungen. Während zum Beispiel die Japaner zu dem Schluss gekommen sind, dass 1,4 Prozent durchaus ausreichen, hält die US-Notenbank sogar 67,5 Prozent ihrer Reserven in Gold. In Deutschland sind es gut 50 Prozent, und damit liegt man genau auf dem Durchschnittswert der Euroländer. Der Vorteil des Goldes gegenüber Währungsreserven ist, dass es sich um einen Sachwert handelt, während Währungen von den jeweiligen Verfassungen von Schwankungen abhängen, also auch starken Schwankungen unterliegen können. Natürlich steigt oder sinkt auch der Preis des Goldes. Im vergangenen Jahr ist der Wert des Edelmetalls deutlich gestiegen. Die Bundesbank kann darauf einen künftigen Zuwachs von gut 30 Prozent verbuchen. Da ist es kein Wunder, dass der klamme Bundesfinanzminister Peer Steinbrück ein Auge auf das Gold der Bundesbank geworfen hat – eine Mehrwertsteuererhöhung wäre bei Auszahlung dieses Betrags kein Thema mehr. Doch so einfach ist die Rechnung leider nicht.

Für den Bundesbankpräsidenten Axel Weber ist das Gold allerdings Teil des Volkswerts und hat einen hohen Stellenwert in der Bevölkerung. Zum Stöpseln von Haushalten will er seinen Schatz nicht hergeben. Und dafür hat er gute Argumente.

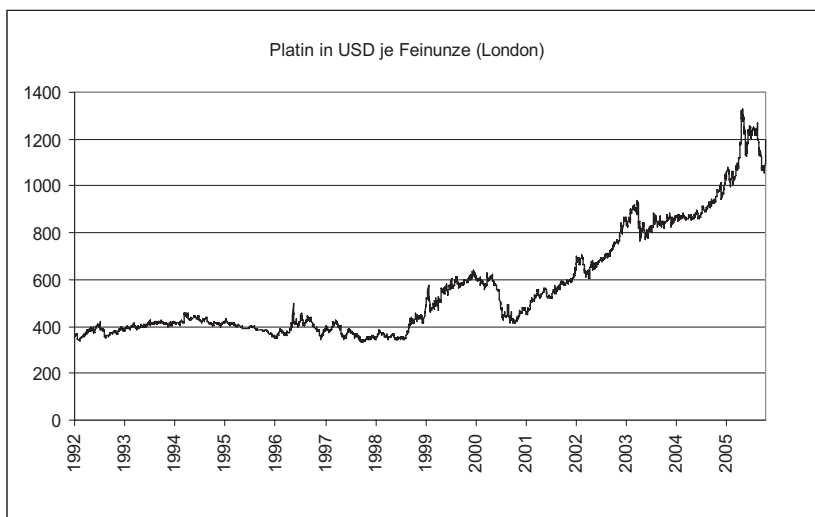
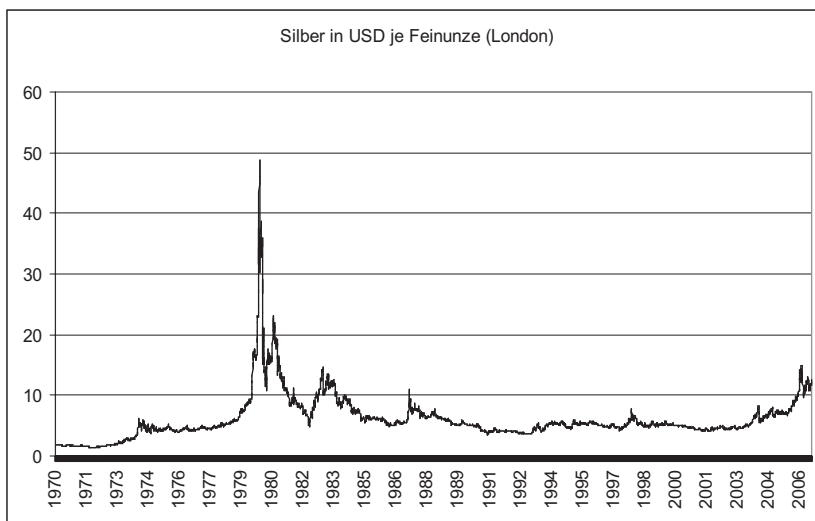
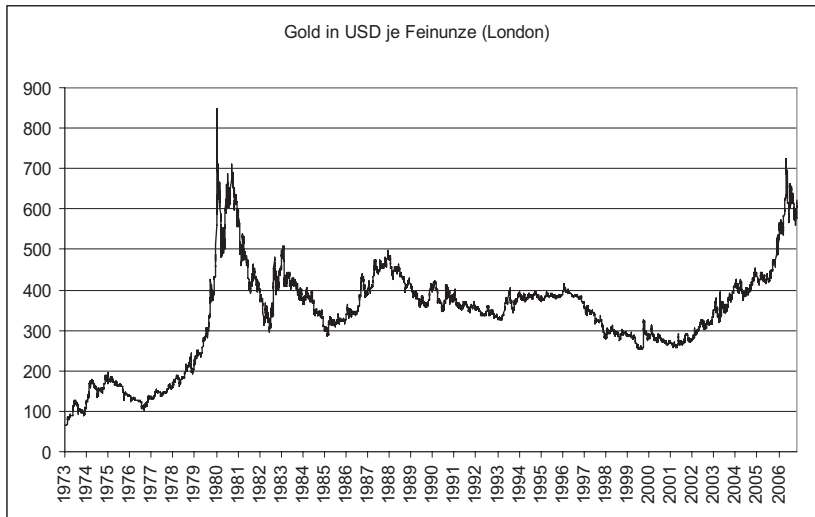
Die Verwahrung der Edelmetalle beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft in einem noch zu eröffnenden Metallkonto bei einer namhaften deutschen Großbank vorzunehmen. Bei der Prospekterstellung lagen der Beteiligungsgesellschaft, allerdings keine verbindlichen Zusagen über den Verzicht der Verwahrkosten vor, so dass bei der Kalkulation zunächst auf die Verrechnung der Verwahrkosten verzichtet wurde. Dennoch anfallende Verwahrkosten plant die Beteiligungsgesellschaft über die Minderung des Edelmetallbestandes zu erfassen.

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.

ROHSTOFF-INVESTITION



In der Vergangenheit verzeichnete das Edelmetall Gold von 1973 bis 2005 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 6,71% p.a., Silber von 1971 bis 2005 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 5,31% p.a. und Platin für den Zeitraum von 1992 bis 2005 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 14,44% p.a.. Die Beteiligungsgesellschaft weist in ihrer Kalkulation allerdings nur den Bestand der Edelmetalle abzüglich u.U. anfallender Erwerbs- und Verwahrkosten und die auf den Erwerb von Silber und Platin zu entrichtende Mehrwertsteuer aus.

Wertsteigerungen werden bei dieser Vorgehensweise nicht berücksichtigt.

Eine zuverlässige Vorhersage über die zu erwartenden Erträge bzw. Wertzuwächse der Edelmetalle ist nicht möglich. Aus den Ergebnissen der Vergangenheit kann prinzipiell nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden. In einzelnen Jahren auftretende Schwankungen des Edelmetallbestandes mit u.U. auch negativen Ergebnissen wie beispielsweise aus kursbedingten Bestandsveränderungen können daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Physische Verwahrung von Barren

Die Beteiligungsgesellschaft wird den Erwerb der Edelmetalle nur durch die physische Übergabe/-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.

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

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

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe wurden noch keine Investitionen in Edelmetalle vorgenommen.





WERTPAPIER-INVESTITION

INVESTMENTFONDS

Ein weiterer Teil des Gesellschaftsvermögens, der in erster Linie als „Liquiditätsdepot“ dient, soll in einen Investmentfonds investiert werden.

Das Vermögens-Management:

Für den erfolgreichen Vermögensaufbau mit Wertpapier- und Geldwertanlagen ist die Wahl des Partners entscheidend. Bei der Auswahl des Vermögensverwalters wird sich die Beteiligungsgesellschaft ausschließlich an namhafte, international tätige Bank- bzw. Finanzinstitute (z.B. auch Versicherungsgesellschaften) wenden.

Dabei sollen die Vermögensverwalter in der Lage sein, durch Analysen und Bewertungen die Basis für die Investition in eine sorgfältige Auswahl an Wertpapier- und Geldwertanlagen zu ermöglichen. Die detaillierte Beobachtung und genaue Analyse der weltweiten Finanzmärkte ist eine wesentliche Voraussetzung für attraktive Vermögensanlagen.

Es ist dabei angestrebt, vor allem die Vermögensverwalter mit der Anlage eines Wertpapierdepots zu beauftragen, die über einen längeren Zeitraum durch gute Ratings ausgezeichnet wurden.



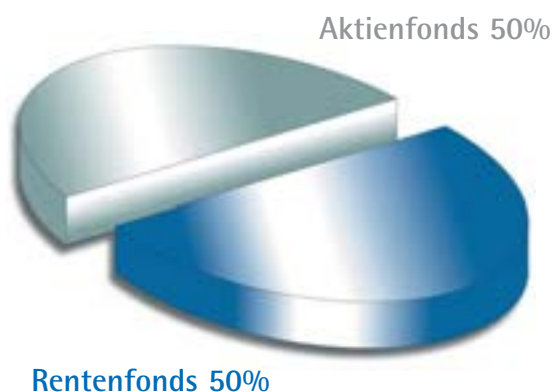
WERTPAPIER-INVESTITION

Die Investment-Strategie erfolgt nach dem Anlagekonzept eines breit strukturierten Investmentfonds.

Die Wertpapier-Investition der Beteiligungsgesellschaft soll gemäß § 9 Absatz (5) des Gesellschaftsvertrages in festverzinsliche Wertpapiere und deutsche bzw. EG-Investmentanteile, ggf. auch Investmentaktiengesellschaften erfolgen. Die Fonds haben u.a. die Aufgabe, in möglichst unterschiedliche nationale und internationale Werte zu investieren, um das Prinzip der Risikostreuung aufrecht zu erhalten.

Der geplante Investmentfonds soll nach Möglichkeit eine Auswahl von Anlagemöglichkeiten in verschiedene Teilfonds ermöglichen, denen jeweils ein bestimmtes Portefeuille von Wertpapieren und sonstigen gesetzlich zugelassenen Vermögenswerten zugeordnet ist und die im Rahmen ihrer spezifischen Anlageziele verwaltet werden. Die Beteiligungsgesellschaft plant, einen Teil des Gesellschaftsvermögens in mindestens zwei separate Fonds (Teilfonds), wobei mindestens 50% des in diesem Investitionsbereich eingesetzten Anlagekapitals in festverzinsliche Wertpapiere europäischer Emittenten oder in Rentenfonds, die überwiegend in festverzinsliche Wertpapiere anlegen, zu investieren ist.

Die Aufteilung des Fonds könnte dabei wie folgt aussehen:



1. Rentenfonds Europa

Ziel des Rentenfonds ist die Erwirtschaftung eines langfristigen Wertzuwachses. Dies soll durch die Anlage in Schuldverschreibungen (z.B. Staats-, Unternehmensanleihen, Pfandbriefe, Kommunalobligationen) ausschließlich von europäischen Emittenten, erreicht werden.

2. Aktienfonds Europa

Im Übrigen sollen auch Anteile an Aktienfonds erworben werden, die überwiegend in Aktien, Genussscheine, Optionsscheine auf Aktien und vergleichbare Finanzinstrumente überwiegend europäischer Emittenten anlegen. Der Anlageschwerpunkt soll nach Möglichkeit auf Unternehmen mit mittlerer und hoher Marktkapitalisierung, die überdurchschnittliche Wachstumsperspektiven bieten, liegen.

DER AUSGABEAUFSCHLAG

Die Beteiligungsgesellschaft geht bei ihrer Kalkulation von einem durchschnittlichen Ausgabeaufschlag der Teilfonds in Höhe von 2%, bezogen auf die Anlagesumme, aus.

Sofern der kalkulierte Ausgabeaufschlag von 2% nicht ausreicht, wird das Anlagekapital in Wertpapiere entsprechend gekürzt. Im Gegenzug wird das Anlagekapital, bei weniger als 2% Kosten, entsprechend erhöht.

DIE KOSTEN

Die durchschnittlichen Kosten für die Verwaltung der Fondsanteile bzw. Wertpapiere sind mit 0,45% p.a., bezogen auf den verwalteten Betrag angenommen worden.

DIE BESTEUERUNG

Die Besteuerung beim Anleger ist nachfolgend in dem Prospektkapitel „Steuerliche Grundlagen“ (Prospektseiten 108ff) dargestellt.

DIE ERTRÄGE

Die Erträge hängen in erster Linie von der zukünftigen Entwicklung der getätigten Anlagen und damit auch von der weiteren Entwicklung der internationalen Wertpapiermärkte ab.

Die Prognoserechnung basiert auf den in der Vergangenheit erzielten Index-Werten (DAX-Werte bei Aktien und REXP-Werte bei Renten), siehe hierzu die nachfolgenden Grafiken.

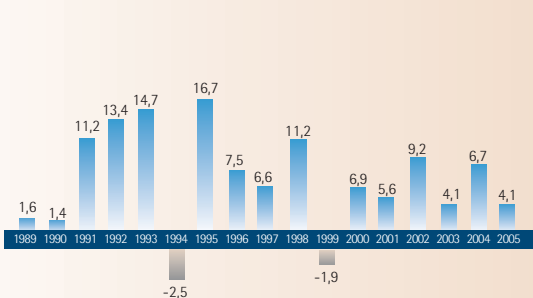
Die Beteiligungsgesellschaft kalkuliert bei planmäßigem Verlauf mit einer jährlichen Nettoverzinsung aus der Wertpapier-Anlage in Höhe von durchschnittlich 6,5%. Bei einer angenom-

menen Anlagesumme in Höhe von EUR 500.000 entspricht dies jährlich EUR 32.500. Um diese zu erreichen, muss die Wertpapier- und Geldwertanlage im Durchschnitt eine Brutto-Rendite (einschließlich kalkulierter Verwaltungsgebühren) von 6,95% p.a. erwirtschaften.

Die Beteiligungsgesellschaft geht bei ihrer Kalkulation davon aus, dass durch die permanenten Entnahmen, die zu Ausschüttungs- bzw. Investitionszwecken ggf. benötigt werden, ein Wertzuwachs nicht stattfindet.

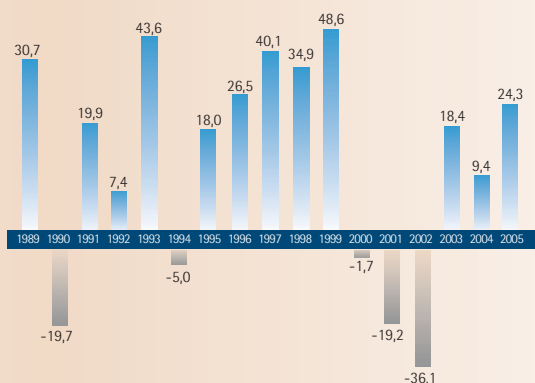
Nachdem zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Entscheidung über Art und Umfang der Investitionen im Einzelnen getroffen wurde, können zwangsläufig noch keine Angaben über eine Performance gemacht werden. Eine Vorhersage über die zu erwartenden Erträge aus der Wertpapier-Anlage ist daher unmöglich. Aus den Ergebnissen der Vergangenheit kann prinzipiell nicht zuverlässig auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden. Auch in einzelnen Jahren auftretende Verluste können nicht ausgeschlossen werden.

RENTEN: die mittelfristige Anlage ¹⁾



¹⁾ Der Grafik wurden Ergebnisse europäischer Renten mit Anlageschwerpunkt Deutschland von Dez. 1989 bis Dez. 2005 zugrunde gelegt. Quelle: REX (Performance Index)

AKTIEN: die langfristige Anlage ²⁾



²⁾ Der Grafik wurden Ergebnisse europäischer Aktien von 01.01.1989 bis 31.12.2005 zugrunde gelegt. Quelle: DOW JONES EURO STOXX 50 INDEX (Performance Index)



INVESTITIONSKALKULATION (PROGNOSE)

1.0	Mittelherkunft	EUR			
1.1	Pflichteinlage der persönlich haftenden Gesellschafterin	0			
1.2	Pflichteinlage der geschäftsführenden Kommanditisten	2.500			
1.3	Pflichteinlage des weiteren Kommanditisten	2.500			
1.4	Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)	49.995.000			
1.4.1	davon anteilige Pflichteinlage I: EUR 42.120.000				
1.4.2	davon anteilige Pflichteinlage II: EUR 7.875.000				
1.5	Gesamtbeteiligungskapital (Summe aller Pflichteinlagen)	50.000.000			
1.6	Fremdkapital netto	50.000.000			
1.7	Gesamtinvestitionssumme	100.000.000			
1.8	Agio ^{*)}	2.499.750			
2.0	Mittelverwendung	in Prozent zur Teil-Investition	in Prozent zur Gesamt-Investition	in Prozent zum Gesamtbet.kapital	EUR
2.1	Immobilien-Investitionen				
2.1.1	Gewerbeimmobilien	66,63	45,00	90,00	45.000.000
2.1.2	Wohnimmobilien	14,81	10,00	20,00	10.000.000
2.1.3	Fondsbeteiligungen	14,81	10,00	20,00	10.000.000
2.1.4	Notar / Grundbuch	0,91	0,61	1,23	614.326
2.1.5	Grunderwerbsteuer	2,85	1,93	3,85	1.925.000
Gesamt		100,00	67,54	135,08	67.539.326
2.2	Wertpapier-Investitionen				
2.2.1	Wertpapier- und Geldwertanlage	98,00	5,27	10,54	5.267.500
2.2.2	Ausgabeaufschlag	2,00	0,11	0,22	107.500
Gesamt		100,00	5,38	10,76	5.375.000
2.3	Rohstoff-Investitionen				
2.3.1	Erdgas/-öl	100,00	13,00	26,00	13.000.000
Gesamt		100,00	13,00	26,00	13.000.000
2.4	Dienstleistungen/Sonstige Kosten				
2.4.1	Eigenkapitalbeschaffung ^{**)}	66,41	4,12	8,25	4.124.588
2.4.2	Konzeption und Marketing	22,14	1,38	2,75	1.374.863
2.4.3	Finanzierungsvermittlung	7,25	0,45	0,90	450.000
2.4.4	Nicht abzugsfähige MwSt.	4,21	0,26	0,52	261.224
Gesamt		100,00	6,21	12,42	6.210.674
2.5	Liquiditätsreserve (Re-Investitionen u.a.)				
2.5.1	Wertpapier- und Geldwertanlage	57,56	4,53	9,06	4.532.500
2.5.2	Ausgabeaufschlag	1,17	0,09	0,19	92.500
2.5.3	Edelmetalle	41,27	3,25	6,50	3.250.000
Gesamt		100,00	7,87	15,75	7.875.000
Gesamt-Investition ^{***)}			100,00	200,00	100.000.000

^{*)} 5% bezogen auf das Beteiligungskapital.

^{**)} Ohne Agio.

^{***)} Das Agio gem Pos. 1.8 wird zusätzlich erhoben und zur teilweisen Begleichung der Eigenkapitalbeschaffungskosten eingesetzt.

INVESTITIONSKALKULATION

Erläuterungen zur Investitionskalkulation

1.0 Mittelherkunft

Das für die Gesamtinvestitionssumme (Pos. 1.7) notwendige Kapital wird durch Einlagen der Anleger (Pos. 1.4, Beteiligungskapital), der sonstigen Gesellschafter (Pos. 1.1 bis 1.3) und durch die Aufnahme von Fremdkapital (Pos. 1.6) aufgebracht. Zusätzlich erhebt die Beteiligungsgesellschaft von den beitretenden Anlegern (Treugeber) ein Agio (Pos. 1.8) in Höhe von 5% des Beteiligungskapitals, das zur Deckung der mit der Eigenkapitalbeschaffung verbundenen Kosten mit herangezogen wird.

Die Einlagen der Anleger und das Agio werden direkt auf ein Konto der Beteiligungsgesellschaft (siehe Auftragsabwicklung Seite 157) eingezahlt. Abhängig vom Platzierungsverlauf kann das tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital und dementsprechend auch das Agio geringer oder höher als der kalkulierte Betrag sein. Wegen der sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Gesamtinvestitionssumme wird auf § 12 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die kalkulierten Nettoeinnahmen aus der Emission reichen allein nicht aus, um die Anlageziele und Anlagepolitik planmäßig umzusetzen, dementsprechend wird auch Fremdkapital aufgenommen.

1.4 Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)

Die unter Position 1.4 dargestellten Einlagen der einzelnen Anleger sind, vorausgesetzt, die Mittelfreigabevoraussetzungen sind eingetreten, grundsätzlich jeweils mit Vollzug des Beitritts zur Gesellschaft durch die Treuhandkommanditistin fällig. Eine Ausnahme gilt für die Anleger, die sich für die Variante „Fix-FLEX“ entscheiden. Diese zahlen anfänglich nur 47,5% der vereinbarten Beteiligungssumme sowie das auf sie entfallende Agio in Höhe von 5% der Beteiligungssumme ein.

Unter Pos. 1.4.1 sind die mit Beitritt zur Gesellschaft sofort fälligen Einlagen ausgewiesen.

Unter Pos. 1.4.2 ist der Restbetrag der Einlagen der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante „Fix-FLEX“ entscheiden und die planmäßig über eine Laufzeit von etwa 15 Jahren durch Verrechnung mit den den betreffenden Anlegern während dieser Zeit zustehenden Ausschüttungsansprüchen aufgebracht werden, ausgewiesen (siehe Kapitel „Rechtliche Grundlagen“, Seite 93 ff).

1.6 Fremdkapital

Zur planmäßigen Durchführung der Investitionen werden Fremdmittel in Höhe von insgesamt netto EUR 50.000.000 benötigt. Abhängig von der Höhe des Beteiligungskapitals kann die Höhe der Fremdmittel geringer oder höher als der kalkulierte Betrag sein. Die Brutto-Darlehensaufnahme kann aufgrund mitfinanzierter Disagien, Bearbeitungsgebühren u. ä. bis 10% höher sein. Zusätzlich können Kontokorrentkredite bis zu einem Betrag von 500.000,00 aufgenommen werden (siehe § 11 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages).

Die auf die einzelnen Investitionsteile entfallenden Darlehen können der Höhe nach von den vorstehend genannten Planwerten abweichen, sofern insgesamt die Darlehensaufnahme der Beteiligungsgesellschaft den zulässigen Höchstbetrag nicht überschreitet. Die Aufnahme der Fremdmittel ist zudem abhängig vom Investitionsverlauf. Darüber, zu welchem Zeitpunkt, in welchem Umfang und zu welchen Konditionen Darlehensverträge abgeschlossen werden, entscheidet die Geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin.

Die Absicherung der verschiedenen Darlehen wird durch Grundpfandrechte, Abtretung der Mietansprüche, Abtretung von Depot- bzw. Bankguthaben und Kapitallebensversicherungen vorgenommen. Darüber hinaus kann die Beteiligungsgesellschaft auch alle anderen, ihr zur Verfügung stehenden, freien Vermögenswerte jederzeit zur Besicherung der einzelnen Teildarlehen 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 50% beteiligt ist, oder sonstiger Objektgesellschaften werden anteilig wie Fremdmittel der Beteiligungsgesellschaft behandelt.

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.

2.0 Mittelverwendung

Die vorgesehenen Teilinvestitionen werden entsprechend dem Mitteleingang durchgeführt. Die Erwerbsnebenkosten (Pos. 2.1.4 und 2.1.5) entstehen erst mit der Durchführung der Investitionen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden diese Mittel bis zur Verwendung als Tagesgeld und/oder als Festgeld angelegt. Die Eigenmittel werden nach Abzug der nach Pos. 2.4.1. bis 2.4.4 zu zahlenden Gebühren bis zur Verwendung ebenfalls als Tagesgeld und/oder als Festgeld bzw. in Geldmarktpapieren angelegt.

Position 2.1.1 weist den geplanten Aufwand für die Investitionen in Gewerbeimmobilien ohne die in den Pos. 2.1.4 und 2.1.5 berücksichtigten Kosten, einschließlich eventueller Maklergebühren aus.

Position 2.1.2 weist den geplanten Aufwand für die Investitionen in Wohnimmobilien ohne die in den Pos. 2.1.4 und 2.1.5 berücksichtigten Kosten, einschließlich eventueller Maklergebühren aus.

Position 2.1.3 weist den geplanten Aufwand für die Fondsbeteiligungen einschließlich etwa anfallender Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuern aus.

Soweit der Beteiligungsgesellschaft das Recht zum Vorsteuerabzug nicht oder nur teilweise zusteht, erhöhen sich die vorgenannten Aufwendungen, ggf. auch zu Lasten der betreffenden Investitionen, um die Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Konkrete Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht fest. Dementsprechend können zu den Quadratmeterpreisen der Pos. 2.1.1 und Pos. 2.1.2 noch keine Angaben gemacht werden (Blind-Pool-Konzept).

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die gemäß Position 2.1 geplanten Investitionen bis zum Ende des Jahres 2008 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.

2.1.4 Notar- und Grundbuchgebühren, Gründungskosten

Die Notar- und Grundbuchgebühren werden für die Gründung der Beteiligungsgesellschaft, den Erwerb der Vertragsobjekte und die einzutragenden Grundschulden für die Grundschulddarlehen 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 gewerblich 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.

2.1.5 Grunderwerbsteuer

Für die zu erwerbenden Objekte gemäß Pos. 2.1.1 und 2.1.2 fällt in der Regel eine Grunderwerbsteuer in Höhe

von 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 Gesellschaftsbestand zum Zeitpunkt des grunderwerbsteuer-auslösenden Vorganges. Sollte aufgrund möglicher Gesellschafterwechsel innerhalb von 5 Jahren erneut Grunderwerbsteuer anfallen, ist mit einer weiteren Zahlung in Höhe von 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 Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft, S. 78ff) oder der für die Investitionen vorgesehenen Mittel aufgewandt werden.

Sofern die kalkulierten Beträge, insbesondere bei den Positionen 2.1.4 und 2.1.5 nicht vollumfänglich anfallen, wird der übrige Betrag der Liquiditätsreserve zugeführt.

2.2 Investition Wertpapiere

Position 2.2 weist den planmäßigen Aufwand für die Wertpapier-Investition aus.

Es wird kalkulatorisch beim Erwerb der Wertpapiere von einem zu tragenden Ausgabeaufschlag und sonstigen Erwerbsnebenkosten (Pos. 2.2.2) in Höhe von 2% des nach dem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Investitionsbetrages von EUR 5,375 Mio. ausgegangen. Konkrete Vereinbarungen über die tatsächlich zu bezahlenden Ausgabeaufschläge und sonstigen Erwerbsnebenkosten bestehen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe nicht. Die Beteiligungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Investitionen in Wertpapiere vorgenommen.

2.3 Aufwendungen Rohstoffe

Position 2.3 weist den geplanten Aufwand für die Rohstoff-Investitionen aus.

In Position 2.3.1 ist der geplante Aufwand für die Investitionen in Erdgas und Erdöl ausgewiesen. Die Investitionen sollen über eine noch, in den USA zu gründende Gesellschaft vorgenommen werden. Das für die geplanten Investitionen der US-Gesellschaft benötigte Kapital beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die Einlage des Aktienkapitals in Höhe von EUR 3,25 Mio. und über die Gewährung eines Darlehens an die US-Gesellschaft in

INVESTITIONSKALKULATION

Höhe von EUR 9,75 Mio. einzubringen. Die Gründungskosten der US-Gesellschaft in Höhe von schätzungsweise EUR 65.000 plant die Beteiligungsgesellschaft der US-Gesellschaft mit Gründung derselben im Rahmen des geplanten Darlehens in Höhe von EUR 9,75 Mio. weiterzubelasten.

Darüber hinaus sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft eine Beendigung der Öl- und Gasinvestition zum Ende des Jahres 2021 vor. Die Beendigung kann beispielsweise über den Verkauf der Aktien und ggf. der Darlehensforderungen oder über den Verkauf des Unternehmensvermögens und einer Auflösung der US-Gesellschaft sowie u. U. anderen sich zu diesem Zeitpunkt anbietenden Verwertungsmöglichkeiten erfolgen.

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

In der Investitionskalkulation als auch in der Prognoserechnung (siehe Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft, S. 78ff) 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 50.

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

Positionen 2.4.1 bis 2.4.3

Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption und Marketing, Finanzierungsvermittlung

Die Positionen 2.4.1 bis 2.4.3 weisen die mit den betreffenden Vertragspartnern der Beteiligungsgesellschaft fest vereinbarten Vergütungen, ausgenommen das Agio, das zusätzlich zur Begleichung der mit der Eigenkapitalbeschaffung verbundenen Kosten verwendet wird, aus. Wegen Höhe, Fälligkeit und ggf. Anpassung der Vergütung wird auf die Abschnitte 5.0 bis 7.0 im Prospektteil „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

Folgende Tabellen stellen die in der Investitionskalkulation aufgeführten Vergütungen und Aufwendungen, die an die jeweiligen Leistungspartner fließen, dar und unterscheiden dabei zwischen substanz- und nicht-substanzbildenden Gebühren- bzw. Aufwendungen (EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich).

Nicht-substanzbildende Gebühren/ Aufwendungen in Prozent der Gesamtinvestitionssumme (inkl. Re-Investitionen gem. Pos. 2.5)

2.2.2	Ausgabeaufschlag und Erwerbsnebenkosten der Wertpapier-Investition	0,20%
2.4.1	Eigenkapitalbeschaffung	4,12%
2.4.2	Konzeption und Marketing	1,38%
2.4.3	Finanzierungsvermittlung	0,45%
2.4.4	Nicht umlagefähige MwSt.	0,26%
	Gesamt	6,41%

Zusätzlich erhebt die Beteiligungsgesellschaft von den beitretenden Anlegern (Treugeber) ein Agio in Höhe von 5%, somit ergeben insgesamt 11,41% der Gesamtinvestitionssumme.

Substanzbildende Aufwendungen (einschließlich Erwerbsnebenkosten und Re-Investitionen gem. Pos. 2.5) in Prozent der Gesamtinvestitionssumme

2.1.1	Immobilien-Investition Gewerbeimmobilien	45,00%
2.1.2	Immobilien-Investition Wohnimmobilien	10,00%
2.1.3	Immobilien-Investition Fondsbeteiligungen	10,00%
2.1.4	Notar / Grundbuch	0,61%
2.1.5	Grunderwerbsteuer	1,93%
2.2.1	Wertpapier-Investitionen	9,80%
2.3.1	Erdgas-/Erdöl-Investitionen	13,00%
2.3.2	Edelmetall-Investitionen	3,25%
	Gesamt	93,59%

Der Prospektherausgeber weist darauf hin, dass das branchenübliche Agio bei den nicht-substanzbildenden Gebühren nicht berücksichtigt wurde und ferner, dass beim Erwerb von Fondsbeteiligungen u.U. auch ein Teil nicht-substanzbildender Gebühren enthalten sein können.

Die Anlegergelder sollen ausschließlich für die in der Investitionskalkulation unter 2.0 Mittelverwendung aufgeführten Positionen und für keine sonstigen Zwecke genutzt werden.

2.4.4 Nicht abzugsfähige Mehrwertsteuer

Die in Pos. 2.4.4 ausgewiesenen Kosten in Höhe von EUR 261.224 umfassen die voraussichtlich nicht rückerstattbare Umsatzsteuer in Höhe von 19% aus der Gebührenposition 2.4.2 für Konzeption und Marketing.

Die Gebühren der übrigen Positionen enthalten entweder keine Umsatzsteuer oder, sofern die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 16% bzw. zukünftig 19% enthalten ist, erhält die Beteiligungsgesellschaft die entfallenden Vorsteuern aus diesen Gebühren im Zuge der Vorsteuererstattung zurück. Die Beteiligungsgesellschaft wird zur Vorfinanzierung der Vorsteuererstattung einen Kontokorrentkredit beanspruchen. Für den Fall, dass die tatsächliche (nicht erstattungsfähige) Umsatzsteuer höher ist als geplant, wird dies ggf. zu Lasten der Liquidität bzw. der Ausschüttungen gehen.

2.5 Liquiditätsreserve (Re-Investitionen u.a.)

Unter Pos. 2.5 sind u.a. die planmäßigen Re-Investitionen der Beteiligungsgesellschaft ausgewiesen. Nachdem die Einlagen der Gesellschafter gem. Pos. 1.4.2 regelmäßig erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllt werden (planmäßig über eine Laufzeit von etwa 15 Jahren), können u.a. die hier ausgewiesenen Re-Investitionen naturgemäß auch nur sukzessive getätigt werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft die hier u.a. ausgewiesenen Re-Investitionen, ggf. auch zu Lasten einer höheren Ausschüttung, zumindest teilweise

- a) aus Mittelzuflüssen der noch mit den ausstehenden Pflichteinlagen zu verrechnenden Ausschüttungsansprüchen (siehe Pos. 1.4.2) und
- b) aus den der Beteiligungsgesellschaft zufließenden liquiden Überschüssen bzw. aus Einnahmen der planmäßigen Investitionen gem. Pos. 2.1 bis Pos. 2.4 und/oder der Liquiditätsreserve vorzunehmen.

Die tatsächliche Ausführung der Re-Investitionen gem. Pos. 2.5 wird letztendlich davon abhängen, wann und in welchem Umfang der Beteiligungsgesellschaft die Mittel gem. Pos. 1.4.2 (Pflichteinlage II) sowie die für die Re-Investitionen benötigten liquiden Überschüsse bzw. Einnahmen der planmäßigen Investitionen gem. Pos. 2.1 bis Pos. 2.4 zur Verfügung stehen. Geringere oder höhere bzw. frühere oder spätere als die geplanten Mittelzuflüsse wirken sich entsprechend auf die geplanten Re-Investitionen aus.

In Pos. 2.5.1 und 2.5.2 sind die geplanten, nach der Durchführung der planmäßigen Investitionen gem. Pos. 2.2 und voraussichtlich in den Jahren 2020 und 2021 anfallenden Re-Investitionen in die Wertpapiere sowie die mit dem Erwerb der Wertpapiere anfallenden Erwerbsnebenkosten ausgewiesen.

Beim Erwerb der Wertpapiere wird kalkulatorisch von einem zu tragenden Ausgabeaufschlag und sonstigen Erwerbsnebenkosten in Höhe von 2% der Re-Investitionen ausgegangen. Konkrete Vereinbarungen

über die tatsächlich zu bezahlenden Ausgabeaufschläge und sonstigen Erwerbsnebenkosten bestehen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe nicht. Die Beteiligungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Investitionen in Wertpapiere vorgenommen.

Position 2.5.3 umfasst den geplanten, voraussichtlich im Jahre 2021, anfallenden Aufwand für die Re-Investition in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin. Darüber hinaus beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft ab dem Jahre 2022 einen Teil der Liquiditätsreserve den Edelmetallen Gold, Silber und Platin zuzuführen.

Die unter der Pos. 2.5.3 ausgewiesenen Beträge schließen eventuell anfallende Erwerbsnebenkosten sowie eine zunächst auf die mit dem Erwerb der Edelmetalle Silber und Platin zu entrichtende Mehrwertsteuer ein.

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
3.0 Voraussichtliche Einnahmen					
3.1 Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien	635.823	2.891.640	3.652.597	3.652.597	3.732.272
3.2 Mieteinnahmen Wohnimmobilien	0	132.000	720.000	720.000	734.400
3.3 Erträge Fondsbeteiligungen	0	297.222	666.667	666.667	668.077
3.4 Erträge Wertpapier-Anlage	0	13.000	156.000	156.000	156.000
3.5 Erträge Rohstoffe	196.875	1.265.625	1.876.875	1.462.500	1.876.875
3.6 Zinseinnahmen	0	90.382	84.478	64.355	40.425
3.7 Gesellschaftereinlagen	15.503.934	26.914.709	377.396	396.598	416.778
3.8 Darlehensaufnahme	18.000.000	32.000.000	0	0	0
3.9 Summe der vor. Einnahmen	34.336.632	63.604.578	7.534.013	7.118.717	7.624.827
3.10 Voraussichtliche Ausgaben					
3.11 Investition Gewerbeimmobilien	22.000.000	23.000.000	0	0	0
3.12 Investition Wohnimmobilien	0	10.000.000	0	0	0
3.13 Investition Fondsbeteiligungen	0	10.000.000	0	0	0
3.14 Investition Wertpapier-Anlage	0	2.400.000	0	0	0
3.15 Investition Rohstoffe	5.000.000	8.000.000	0	0	0
3.16 Investitionen gesamt	27.000.000	53.400.000	0	0	0
3.17 Zinsen Darlehen	336.044	1.754.824	2.902.550	2.836.970	2.767.379
3.18 Tilgung Darlehen	114.456	616.926	1.072.450	1.138.030	1.207.621
3.19 Verwaltung	137.466	374.963	374.963	374.963	374.963
3.20 Gebühren gem. Investitionsplan und sonstige Kosten	3.096.631	5.318.272	384.077	0	0
3.21 Steuerberatung	27.493	74.993	74.993	74.993	74.993
3.22 Treuhandkommanditisten	27.493	74.993	74.993	74.993	74.993
3.23 Instandhaltung/Nebenkosten	57.910	223.679	296.713	296.713	301.553
3.24 Zuführung/Entnahme Liqui-reserve/Ausschüt. Cash-FLEX-K.	3.063.806	-200.141	-682.146	-811.175	-498.191
3.25 Mietausfallwagnis	27.022	141.137	214.169	214.169	218.227
3.26 Währungsrisiko	19.688	126.563	187.688	146.250	187.688
3.27 Komplementärvergütung	18.329	49.995	49.995	49.995	49.995
3.28 Folgevergütung der Eigenkapitalbeschaffung	36.658	99.990	99.990	99.990	99.990
3.29 Summe der vor. Ausgaben	33.962.996	62.056.191	5.050.432	4.495.889	4.859.209
3.30 Vor. Ausschüttung Gesamt	373.635	1.530.235	2.389.982	2.409.184	2.429.364
3.31 Vor. Ausschüttung in % p.a.	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%
3.32 Vor. Darlehensstand zum 31.12.	17.885.544	49.268.618	48.196.168	47.058.137	45.850.517
3.33 Bestand Edelmetalle	0	0	0	0	0
3.34 Bestand Wertpapier-Anlage (ohne Ausgabeaufschlag)	0	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
3.35 a Bestand Liquiditätsreserve	3.063.806	2.863.665	2.181.519	1.370.344	872.152
3.35 b Bestand Cash-FLEX-Konten kum.	315.692	1.627.804	3.715.549	5.847.893	7.982.802
3.36 Voraussichtliches Steuerliches Ergebnis					
3.37 Summe der Einnahmen	832.698	4.689.869	6.985.992	6.722.119	7.037.424
3.38 laufende Werbungskosten	688.104	2.921.134	4.229.041	4.169.033	4.102.941
3.39 Abschreibungen	126.348	604.291	887.272	887.272	887.272
3.40 Summe der Werbungskosten	814.452	3.525.426	5.116.312	5.056.305	4.990.213
3.41 Steuerliches Ergebnis	18.246	1.164.443	1.869.680	1.665.814	2.047.211
3.42 in Prozent des eingezahlten Beteiligungskapitals	0,12%	2,75%	4,37%	3,86%	4,69%
3.43 in Prozent des gezeichneten Beteiligungskapitals	0,04%	2,33%	3,74%	3,33%	4,09%
3.44 Steuerliches Ergebnis kumuliert	18.246	1.182.689	3.052.369	4.718.182	6.765.394
3.45 davon Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	-100.440	196.391	351.572	356.069	527.789
3.46 davon Einkünfte aus Kapitalvermögen	118.685	968.052	1.518.107	1.309.745	1.519.422

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

IN EURO

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
3.962.023	4.023.496	4.023.496	4.127.907	4.381.744	4.432.058	4.432.058	
734.400	749.088	749.088	764.070	764.070	779.351	779.351	
701.079	734.363	734.363	737.470	776.930	808.933	808.933	
156.000	156.000	156.000	156.542	164.667	191.750	232.375	
1.876.875	1.876.875	1.876.875	1.876.875	1.876.875	1.876.875	1.876.875	
25.728	14.060	7.624	10.170	12.157	13.420	21.353	
437.984	460.269	483.688	508.299	534.162	561.341	589.903	
0	0	0	0	0	0	0	
7.894.089	8.014.151	8.031.134	8.181.332	8.510.604	8.663.728	8.740.847	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	100.000	400.000	600.000	900.000	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	100.000	400.000	600.000	900.000	
2.693.534	2.615.172	2.532.019	2.443.781	2.350.148	2.524.625	2.556.253	
1.281.466	1.359.828	1.442.981	1.531.219	1.624.852	1.138.821	933.712	
374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	
0	0	0	2.041	8.163	12.245	18.367	
74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	
74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	
313.041	316.988	316.988	323.100	335.792	339.217	339.217	
-395.546	-218.170	86.312	67.336	42.844	268.891	9.812	
229.394	234.045	234.045	239.251	251.717	255.865	255.865	
187.688	187.688	187.688	187.688	187.688	187.688	187.688	
49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	
99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	
4.984.508	5.170.484	5.474.966	5.569.349	5.876.136	6.002.284	5.875.846	
2.450.570	2.472.855	2.496.275	2.608.389	2.634.252	2.661.431	2.865.001	
5,75%	5,75%	5,75%	6,00%	6,00%	6,00%	6,50%	
44.569.050	43.209.222	41.766.241	40.235.023	38.610.170	37.471.349	36.537.637	
0	0	0	0	0	0	0	
2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.500.000	2.900.000	3.500.000	4.400.000	
476.606	258.436	344.748	412.085	454.929	723.820	733.631	
6.448.894	1.041.634	59.894	3.594	216	13	1	
7.285.481	7.383.257	7.376.821	7.502.408	7.805.817	7.931.762	7.980.319	
4.052.546	3.983.083	3.899.910	3.823.364	3.755.740	3.938.125	3.969.879	
887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	
4.939.818	4.870.354	4.787.182	4.710.635	4.643.011	4.825.396	4.857.150	
2.345.663	2.512.902	2.589.639	2.791.772	3.162.806	3.106.366	3.123.169	
5,33%	5,65%	5,76%	6,14%	6,87%	6,67%	6,62%	
4,69%	5,03%	5,18%	5,58%	6,33%	6,21%	6,25%	
9.111.057	11.623.959	14.213.598	17.005.370	20.168.176	23.274.541	26.397.710	
820.160	985.115	1.062.000	1.260.788	1.617.885	1.534.098	1.512.729	
1.525.503	1.527.788	1.527.639	1.530.984	1.544.921	1.572.268	1.610.440	

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT (PROGNOSE)

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
3.0 Voraussichtliche Einnahmen					
3.1 Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien	4.565.405	4.845.852	4.882.106	4.882.106	5.058.372
3.2 Mieteinnahmen Wohnimmobilien	794.938	794.938	810.837	810.837	827.054
3.3 Erträge Fondsbeteiligungen	814.067	860.956	891.075	891.075	898.615
3.4 Erträge Wertpapier-Anlage	290.063	340.979	428.458	637.000	637.000
3.5 Erträge Rohstoffe	1.876.875	1.876.875	47.103.659	0	0
3.6 Zinseinnahmen	21.642	24.563	25.864	45.364	70.116
3.7 Gesellschaftereinlagen	619.918	651.461	684.608	599.719	259.233
3.8 Darlehensaufnahme	0	0	0	0	0
3.9 Summe der vor. Einnahmen	8.982.908	9.395.625	54.826.608	7.866.101	7.750.390
3.10 Voraussichtliche Ausgaben					
3.11 Investition Gewerbeimmobilien	0	0	0	0	0
3.12 Investition Wohnimmobilien	0	0	0	0	0
3.13 Investition Fondsbeteiligungen	0	0	0	0	0
3.14 Investition Wertpapier-Anlage	750.000	1.150.000	3.500.000	0	0
3.15 Investition Rohstoffe	0	0	3.250.000	1.000.000	1.300.000
3.16 Investitionen gesamt	750.000	1.150.000	6.750.000	1.000.000	1.300.000
3.17 Zinsen Darlehen	2.530.021	2.467.007	2.399.437	0	0
3.18 Tilgung Darlehen	871.682	934.696	34.731.258	0	0
3.19 Verwaltung	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963
3.20 Gebühren gem. Investitionsplan und sonstige Kosten	15.306	23.469	71.429	0	0
3.21 Steuerberatung	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993
3.22 Treuhandkommanditisten	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993
3.23 Instandhaltung/Nebenkosten	346.812	360.834	363.593	363.593	373.371
3.24 Zuführung/Entnahme Liqui-reserve/Ausschüt. Cash-FLEX-K.	99.024	44.101	661.014	839.043	-56.520
3.25 Mietausfallwagnis	262.412	276.324	279.821	279.821	288.322
3.26 Währungsrisiko	187.688	187.688	4.710.366	0	0
3.27 Komplementärvergütung	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995
3.28 Folgevergütung der Eigenkapitalbeschaffung	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990
3.29 Summe der vor. Ausgaben	5.737.877	6.119.051	50.641.850	3.157.389	2.580.105
3.30 Vor. Ausschüttung Gesamt	3.245.031	3.276.573	4.184.758	4.708.712	5.170.285
3.31 Vor. Ausschüttung in % p.a.	7,50%	7,50%	10,00%	11,00%	11,00%
3.32 Vor. Darlehensstand zum 31.12.	35.665.954	34.731.258	0	0	0
3.33 Bestand Edelmetalle	0	0	2.904.062	3.797.619	4.959.244
3.34 Bestand Wertpapier-Anlage (ohne Ausgabeaufschlag)	5.150.000	6.300.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000
3.35 a Bestand Liquiditätsreserve	832.655	876.756	1.537.770	2.376.813	2.320.293
3.35 b Bestand Cash-FLEX-Konten kum.	0	0	0	0	0
3.36 Voraussichtliches Steuerliches Ergebnis					
3.37 Summe der Einnahmen	8.192.365	8.573.539	35.971.967	7.266.382	7.491.157
3.38 laufende Werbungskosten	3.958.322	3.924.135	6.129.460	1.318.346	1.336.625
3.39 Abschreibungen	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272
3.40 Summe der Werbungskosten	4.845.594	4.811.407	7.016.731	2.205.618	2.223.897
3.41 Steuerliches Ergebnis	3.346.771	3.762.132	28.955.235	5.060.764	5.267.260
3.42 in Prozent des eingezahlten Beteiligungskapitals	7,00%	7,76%	58,92%	10,17%	10,53%
3.43 in Prozent des gezeichneten Beteiligungskapitals	6,69%	7,52%	57,91%	10,12%	10,53%
3.44 Steuerliches Ergebnis kumuliert	29.744.481	33.506.613	62.461.848	67.522.612	72.789.872
3.45 davon Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	1.679.152	2.040.293	2.560.314	4.482.932	4.687.652
3.46 davon Einkünfte aus Kapitalvermögen	1.667.619	1.721.839	26.394.922	577.833	579.608

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

IN EURO

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
5.349.854	5.377.854	5.377.854	5.604.380	5.906.245	5.923.943	5.923.943	6.209.117
827.054	843.595	843.595	860.467	860.467	877.676	877.676	895.230
954.036	981.558	981.558	991.940	1.057.142	1.081.229	1.081.229	1.094.953
637.000	637.000	637.000	637.000	637.000	637.000	637.000	637.000
0	0	0	0	0	0	0	0
68.449	69.052	67.213	68.270	67.313	67.400	69.101	67.901
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
7.836.392	7.909.059	7.907.220	8.162.057	8.528.167	8.587.248	8.588.948	8.904.201
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
450.000	100.000	0	300.000	600.000	600.000	700.000	1.000.000
450.000	100.000	0	300.000	600.000	600.000	700.000	1.000.000
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963	374.963
0	0	0	0	0	0	0	0
74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993
74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993	74.993
387.945	390.329	390.329	402.660	417.753	419.662	419.662	434.965
20.449	-62.331	35.830	-32.449	2.968	57.633	-40.667	-54.167
303.065	306.128	306.128	316.913	332.514	335.021	335.021	348.470
0	0	0	0	0	0	0	0
49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995	49.995
99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990	99.990
1.836.392	1.409.059	1.407.220	1.662.057	2.028.167	2.087.248	2.088.948	2.404.201
6.000.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000
12,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
0	0	0	0	0	0	0	0
5.361.345	5.450.700	5.450.700	5.718.768	6.254.902	6.791.036	7.416.527	8.310.084
9.800.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000	9.800.000
2.340.742	2.278.411	2.314.242	2.281.793	2.284.761	2.342.394	2.301.727	2.247.560
0	0	0	0	0	0	0	0
7.836.392	7.909.059	7.907.220	8.162.057	8.528.167	8.587.248	8.588.948	8.904.201
1.365.943	1.371.390	1.371.390	1.394.506	1.425.199	1.429.615	1.429.615	1.458.368
887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272	887.272
2.253.214	2.258.661	2.258.661	2.281.777	2.312.471	2.316.887	2.316.887	2.345.639
5.583.178	5.650.398	5.648.559	5.880.280	6.215.696	6.270.361	6.272.061	6.558.562
11,17%	11,30%	11,30%	11,76%	12,43%	12,54%	12,54%	13,12%
11,17%	11,30%	11,30%	11,76%	12,43%	12,54%	12,54%	13,12%
78.373.050	84.023.447	89.672.006	95.552.286	101.767.982	108.038.343	114.310.405	120.868.966
5.001.041	5.067.757	5.065.931	5.295.954	5.629.109	5.683.428	5.685.118	5.969.846
582.136	582.641	582.628	584.326	586.587	586.934	586.944	588.716

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Erläuterung zur Entwicklung der Gesellschaft (Prognose)

Vorbemerkung

Aufgrund hinreichend konkreter Investitionskriterien konnte, obwohl es sich bei der Konzeption um ein Blind-Pool Konzept handelt, eine Prognoserechnung für die Beteiligungsgesellschaft erstellt werden. Die vorstehende Prognoserechnung unterstellt die planmäßige Realisierung der Investitionskalkulation, die in der Erläuterung zu Pos. 3.7 beschriebene, fiktive Belegung des Beteiligungskapitals und die noch nicht gesicherten Fremdmittel-aufnahmen in den unten zu Pos. 3.8 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. Der Prospektherausgeber 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 3.1 bis 3.8 kalkulierten Beträge sein. Ebenso können die tatsächlichen Ausgaben höher oder geringer ausfallen als in den Pos. 3.11 bis 3.28 angenommen. Negative Abweichungen, vor allem das Zusammentreffen verschiedener, nicht geplanter Entwicklungen soll durch ausreichende Rücklagen bei den Nebenkosten, Instandhaltungen, bei der Liquiditätsreserve und vor allem für ein Mietausfallwagnis sowie für Währungsrisiken entgegengewirkt werden. Derartige Abweichungen sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – bei unterschiedlichen Annahmen in einer Sensitivitätsanalyse ab Seite 122 dargestellt.

Die Prognoserechnung geht von einer Schließung der Beteiligungsgesellschaft bis spätestens Ende des Jahres 2008 aus (siehe hierzu § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages).

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 als Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer), soweit die der Beteiligungsgesellschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehbar ist. Kann die Beteiligungsgesellschaft kein oder nur ein teilweises Recht zum Vorsteuerabzug geltend machen, verstehen sich die abgebildeten Aufwendungen als Beträge einschließlich nicht abziehbarer Vorsteuerbeträge.

3.1 Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft unterstellt, dass die Durchführung der Investitionen in Gewerbeimmobilien Mitte und Ende des Jahres 2007 in Höhe von zusammen EUR 22 Mio. und zu Beginn sowie Mitte des Jahres 2008 in Höhe von zusammen EUR 23 Mio. 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 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 zum 12,32-fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete (Kaltmiete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, wie Notar- und Grundbuchkosten und, soweit diese anfallen, Maklergebühren sowie die zu entrichtende Grunderwerbsteuer, erworben werden. Unter Einbeziehung dieser Nebenkosten entspricht diese Investition rechnerisch rund dem 13-fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete. Hinsichtlich der einzelnen, tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge dieser Investitionen können sich von der Prognose abweichende Beginnzeitpunkte und Miethöhen ergeben. 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 Mieterträge an die Inflationsrate vor. Nach dem vorläufigen Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Mietverträge mit folgenden Konditionen abgeschlossen werden: keine Index-Freijahre, Anpassung der Mieterträge, wenn sich der Verbraucherpreisindex ab dem jeweils angenommenen Mietbeginn bzw. seit der letzten Mietanpassung um 10 Prozent 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 von 2,5% p.a. aus-

gegangen. 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 liquiditätswirksame 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 Pos. 3.23 berücksichtigt sind.

Leerstände, Mietausfälle etc. sind nur in dem sich aus Pos. 3.25 ergebenden, anteilig auf die Gewerbeimmobilien entfallenden Umfang einkalkuliert. Darüber hinaus gehende Mietausfälle können ebenso wenig wie von Anfang an geringere Mieteinnahmen oder Mehrkosten ausgeschlossen werden.

3.2 Mieteinnahmen Wohnimmobilien

In der Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft wurde davon ausgegangen, dass die Investitionen in die Wohnimmobilien in Höhe von EUR 10 Mio. Ende des Jahres 2008 durchgeführt werden. Die letztendliche Durchführung der Investitionen in Wohnimmobilien hängen u.a. von den der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln 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 einem Preis von EUR 1.000,-/m² Fläche ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, wie Notar- und Grundbuchkosten und u.U. zu entrichtende Maklergebühren sowie die anfallende Grunderwerbsteuer, erworben werden. Als Ertrag aus diesen Investitionen wurde eine Kaltmiete (Miete ohne Nebenkosten) von durchschnittlich EUR 6,00 /m² Fläche zugrunde gelegt. Hinsichtlich der einzelnen, dann tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge dieser Investitionen können sich von der Prognose abweichende Beginnzeitpunkte und Miethöhen ergeben.

Die Prognoserechnung sieht des Weiteren eine Anpassung der Mieterträge an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Mieterträge 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 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 Pos. 3.23 berücksichtigt sind.

Leerstände, Mietausfälle etc. sind nur in dem sich aus Pos. 3.25 ergebenden, anteilig auf die Wohnimmobilien entfallenden Umfang einkalkuliert. Darüber hinaus gehende Mietausfälle können ebenso wenig wie von Anfang an geringere Mieteinnahmen oder Mehrkosten ausgeschlossen werden.

3.3 Erträge Fondsbeteiligungen

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Investitionen in Fondsbeteiligungen zu Beginn sowie gegen Ende des Jahres 2008 in Höhe von zusammen EUR 10 Mio. 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 sowohl positiv als auch negativ unmittelbar auf das geplante Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft auswirken. Die Prognoserechnung unterstellt weiterhin, dass die Fondsbeteiligungen zum 15-fachen der, für die letzten drei vollen Kalenderjahre, durchschnittlich ermittelten Netto-Ausschüttungsbeträge (vgl. § 9 Abs. (4) Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages) 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 Pos. 3.1). Dieser Annahme liegt die Erwartung zugrunde, dass die Ausschüttungen aus den Fondsbeteiligungen in erster Linie aus gewerblichen Mieteinnahmen der betreffenden Fondsgesellschaften resultieren und auch diese mit ihren Mietern Mietanpassungsmöglichkeiten, wie oben unter Pos. 3.1 unterstellt, vereinbart haben. Diese Unterstellung ist

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

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 beispielsweise Erhöhungen des Kapitaldienstes der von den Fondsgesellschaften aufgenommenen Darlehen, Ausgaben für außerplanmäßige Reparaturen, Modernisierungen u. ä.

3.4 Erträge Wertpapier-Anlage

Der Ertrag der Wertpapier-Anlage setzt sich aus Zins- und ggf. Dividendenerträgen auf Basis des Bestandes der Wertpapier-Anlage zum 1.1. des jeweiligen Jahres abzüglich der ggf. anfallenden Steuern und sonstigen gesetzlichen Abzügen zusammen. Es wird in der Prognoserechnung von einem durchschnittlichen Netto-Ertrag der Wertpapier-Anlage von 6,5% p.a. nach Abzug sämtlicher Kosten (Verwaltungsgebühren) ausgegangen. Höhere oder niedrigere Durchschnittserträge führen insbesondere bei der langfristigen Betrachtung zu deutlichen Ergebnisänderungen (siehe dazu auch Seite 122 ff.). Es ist unbedingt davon auszugehen, dass der Ertrag der Wertpapier-Anlage Schwankungen ausgesetzt sein wird. Diese Schwankungen können in einer derartigen Prognoserechnung kaum dargestellt werden. Unter Einbeziehung kursbedingter Bestandsveränderungen (siehe hierzu Anmerkung zu Pos. 3.34) sind auch negative Ergebnisse nicht auszuschließen. Unter der Pos. 3.4 sind auch die Erträge der Wertpapiere die den Bestand gem. Pos. 2.5 durch Re-Investitionen erhöhen, erfasst.

3.5 Erträge Rohstoffe

Die ausgewiesenen Erträge aus den Investitionen in Öl und Gas ergeben sich aus den geplanten Dividenden- und Zinszahlungen der noch zu gründenden US-Gesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft sowie den, bei Beendigung der US-Gesellschaft anfallenden, Erlösen aus der Verwertung des Unternehmensvermögens.

Die Beteiligungsgesellschaft plant, bei entsprechender Ertragslage der US-Gesellschaft jährliche Dividendenzahlungen in Höhe von 15% p.a. bezogen auf das eingebrachte Aktienkapital in Höhe von EUR 3,25 Mio. und Zinszahlungen in Höhe von 15% p.a. bezogen auf das Darlehen in Höhe von EUR 9,75 Mio. zu entnehmen. Von den geplanten Zahlungen in Höhe von insgesamt 15% p.a. bezogen auf die Investitionssumme abweichende Zahlungsströme aus der Öl- und Gasinvestition in den Jahren 2007 und 2008 resultieren aus der tranchenweisen Einzahlung der Investitionssumme. In den ausgewiesenen Beträgen sind die auf die Dividenden-

zahlungen anfallenden US-Quellensteuern in Höhe von 15% bereits berücksichtigt. Die mit Beendigung der US-Gesellschaft anfallende Erlöse wurde mit dem rund 4-fachen 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.

In der Investitionskalkulation als auch in der Prognoserechnung 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 (siehe hierzu auch Pos. 3.26).

Der Prospektherausgeber weist darauf hin, dass es sich bei den vorgenannten Werten um Planwerte handelt. Abweichungen der tatsächlichen Werte von den Planwerten, die nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, können sich mitunter deutlich auf das Ergebnis der US-Gesellschaft und somit der Beteiligungsgesellschaft auswirken. Ebenso kann ein Insolvenzrisiko der US-Gesellschaft grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Re-Investitionen gem. Pos. 2.5.3 sowie die Zuführung von Liquiditätsüberschüssen bzw. Teilen der Liquiditätsreserve in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin als werterhaltende, inflationssichere Sachwertinvestitionen vorzunehmen. Die Beteiligungsgesellschaft erzielt somit in ihrer Planung keine laufenden Erträge aus den Edelmetall-Investitionen.

3.6 Zinseinnahmen

Mit dem Platzierungsstart werden die Mittel der Anleger (Beteiligungskapital) und der erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft, abzüglich der anfallenden Gebühren und Kosten zunächst in einer Tagesgeld-Anlage angelegt. Aus Vereinfachungsgründen wurde auf die Darstellung der Zinsen für die Tagesgeld-Anlage verzichtet. Aus dieser Tagesgeld-Anlage werden auch Teil-Investitionen geleistet. Die Tagesgeld-Anlage wird nach Abrechnung als Festgeld-Anlage zum Aufbau einer Liquiditätsreserve angelegt. Die Kalkulation geht bei der Berechnung der Festgeld-Anlage von einem Zinssatz von 2,95% p.a., nach ggf. anfallender Zinsabschlagssteuer, aus. Bezüglich möglicher Schwankungen des Ertrages wird auf Ziffer 3.4. Wertpapier-Anlage verwiesen.

3.7 Gesellschaftereinlagen

Das Beteiligungskonzept beschreibt auf der Seite 22ff unter dem Kapitel „Private FLEX-Wahlrecht“ verschiedene Einzahlungs-, Ausschüttungs- bzw. Beteiligungsvarianten. Nachdem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung der jeweilige Anlegertyp sowie dessen gewählte Einzahlungsvariante noch nicht bekannt ist, wurde bei den Berechnungen auf den Seiten 74ff von folgenden Prämissen ausgegangen, dass

- a) die Gesellschaft bis zum 31.12.2008 geschlossen wird (Schließung);
- b) das Gesellschaftskapital durch die Einzahlungsvarianten
 - Teilzahler (Fix-FLEX) zu 30%
 - Vollzahler (Ertrag-FLEX bzw. Cash-FLEX) zu 70% erbracht werden.

Bezüglich der Vollzahler wurde bei der Wahl der Ausschüttungsvariante die Version „Ertrag-FLEX“ unterstellt. Sollten sich die Verhältniszahlen der Einzahlungsvarianten in der Praxis verändern bzw. die Gesellschaftereinlagen früher oder später vollständig vorliegen, verändert sich die Planrechnung entsprechend. Die mit einer Veränderung der Verhältniszahlen einhergehenden Abweichungen von der Planungsrechnung sind exemplarisch unter den Sensitivitätsanalysen ab Seite 122 dargestellt.

Unter Pos. 3.7 sind zum einen, die mit Beitritt zu Gesellschaft sofort fälligen Einlagen sowie die mit den Ausschüttungsansprüchen über einen Zeitraum von etwa 15 Jahren zu verrechnenden Einlagen der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante „Fix-FLEX“ entscheiden, ausgewiesen.

3.8 Darlehensaufnahme

Die Prognoserechnung unterstellt die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000. In der Prognoserechnung wurde planmäßig von den folgenden Konditionen, bei denen Zins- und Tilgungsraten monatlich nachschüssig geplant sind, ausgegangen:

Zinskondition (kalkuliert) in Prozent	5,95% p.a.
Auszahlung	100,00%
geplante Festschreibung der Konditionen	10 Jahre
Zinsanpassung ab 11. Jahr	7,00% p.a.
Tilgung Brutto-Darlehen anfänglich	2,00% p.a.

Weiterhin wurde in der Prognoserechnung von einer sich auf die Jahre 2007 und 2008 erstreckenden Aufnahme und Auszahlung der Fremdmittel in den nachfolgend dargestellten Tranchen ausgegangen:

Tranche I:	vor. Beginn 01.07.2007	EUR 8.000.000
Tranche II:	vor. Beginn 01.10.2007	EUR 5.000.000
Tranche III:	vor. Beginn 01.12.2007	EUR 5.000.000
Tranche IV:	vor. Beginn 01.04.2008	EUR 7.000.000
Tranche V:	vor. Beginn 01.07.2008	EUR 8.000.000
Tranche VI:	vor. Beginn 01.10.2008	EUR 7.000.000
Tranche VII:	vor. Beginn 01.12.2008	EUR 10.000.000
Darlehen gesamt		EUR 50.000.000

Nachdem das Beteiligungskonzept allerdings eine Vielzahl von Einzelinvestitionen vorsieht, ist anzunehmen, dass diese Darlehen sich weiter in verschiedene Einzeldarlehen, je nach Investitionsgröße aufteilen. Hinsichtlich der einzelnen Darlehensverträge können sich von der Prognose abweichende Beginnzeitpunkte ergeben. Bei den angenommenen Darlehensaufnahmen sind jene, die von den Objektgesellschaften aufgenommen werden, bereits berücksichtigt.

Die Rückführung der Darlehen ist zum 31.12.2021 durch Sondertilgung in Höhe von insgesamt EUR 34.731.258 geplant. Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Sondertilgung überwiegend aus den geplanten, der Beteiligungsgesellschaft durch die Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen zufließenden Mitteln, vorzunehmen (siehe Pos. 3.18 und Pos. 3.5).

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.

3.9 Summe der vor. Einnahmen

Die Gesamteinnahmen ergeben sich aus den Positionen 3.1 bis 3.8. Maßgeblich ist der Wert, der sich aus den der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln ergibt.

3.11 – 3.14 Investitionen

Für die Erläuterungen der Pos. 3.11 bis 3.14 sei auf die Erläuterungen zur Investitionskalkulation, Pos. 2.1 und Pos. 2.2 ab Seite 70 verwiesen.

3.15 Investition Rohstoffe

Die unter der Position 3.15 dargestellten Rohstoffinvestitionen in den Jahren 2007 und 2008 ergeben sich aus den planmäßigen, in mehreren Tranchen aufzubringenden Öl- und Gasinvestitionen.

Die im Jahre 2021 geplante Rohstoffinvestition entspricht der planmäßigen Re-Investition in Edelmetalle gem. Pos. 2.5.3.

Die ab dem Jahre 2022 geplanten Rohstoffinvestitionen resultieren aus der planmäßigen Zuführung von liquiden Überschüssen bzw. von Teilen der Liquiditätsreserve in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin.

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

3.16 Investitionen gesamt

Nachdem die Gesellschaftereinlagen als Einmalzahlungen sowie durch die planmäßige Verrechnung der Ausschüttungsansprüche der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante *Fix-FLEX* entscheiden, bis ins Jahr 2023 erfolgen und die Aufnahme der Fremdmittel u. a. auch vom Platzierungsverlauf abhängig ist, können die Investitionen, sowie die Darlehensaufnahmen zwangsläufig nur sukzessive getätigt werden. Die vorgesehenen Investitionen erfolgen somit in Abhängigkeit zur Möglichkeit einer Darlehensaufnahme, ggf. zur Platzierung und der Einzahlung der Gesellschaftereinlagen sowie dem Mittelzufluss von liquiden Überschüssen.

Die planmäßigen, unter Pos. 2.5 erläuterten Re-Investitionen hängen darüber hinaus auch davon ab, in welchem Umfang die Beteiligungsgesellschaft tatsächlich über die geplanten Liquiditätsüberschüsse, wie beispielsweise den planmäßigen Mittelzuflüssen aus der Beendigung der Öl- und Gasinvestition im Jahre 2021, verfügen kann.

In den Positionen 3.11 bis 3.15 sind die gesamten geplanten Investitionen sowie die planmäßigen unter Pos. 2.5 erläuterten Re-Investitionen in die einzelnen Investitionsobjekte (Gewerbe- und Wohnimmobilien, Fondsbeteiligungen, Wertpapiere und Rohstoffe) aufgeschlüsselt.

3.17 Zinsen Darlehen

Die Fremdmittelzinsen wurden entsprechend den kalkulierten Konditionen angenommen. Für die für Immobilien-Investitionen neu aufzunehmenden Fremdmittel wurde unterstellt, dass für die ersten zehn Jahre Zinssätze von jährlich 5,95% zum Tragen kommen, die sich nach dem Ende dieser ersten zehn Jahre auf 7,00% p.a. erhöhen. Bezüglich der geplanten Konditionen wird auf Seite 81 verwiesen. Die tatsächlichen Konditionen, die erst bei Eindeckung der jeweiligen Darlehen, abhängig von den dann geltenden Marktbedingungen festgestellt werden, können von den geplanten und hier dargestellten Konditionen abweichen. Höhere als die geplanten Darlehenskosten reduzieren, niedrigere als die geplanten Darlehenskosten erhöhen entsprechend die für die Ausschüttungszwecke zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschüsse.

3.18 Tilgung Darlehen

Die auf die Immobilienanlagen abzusichernden Darlehen sollen ab Vollauszahlung mit 2% p.a. des Anfangsdarlehens getilgt werden. Als Tilgungsbeginn wurde jeweils der Zeitpunkt der Darlehensaufnahme angenommen. Bei den zugrunde liegenden Darlehenskonditionen erfolgt die Tilgung der geplanten Grundsulddarlehen im Jahr 2021 durch Sondertilgung in Höhe von EUR

34.731.258. Die geplanten Sondertilgungen der Darlehen beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft aus den geplanten Mitteln 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 Pos. 3.8 beschriebenen Konditionen, sofern noch verfügbar, fortzuführen.

3.19 Verwaltung

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Verwaltung bzw. Geschäftsführung jährlich eine Vergütung i.H.v. 0,75% des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält (siehe § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages). Auf diese Gebühr fällt zusätzlich Umsatzsteuer an, die unter Pos. 3.23 ausgewiesen wird.

3.20 Gebühren gemäß Investitionsplan und sonstige Kosten

Die unter dieser Position dargestellten Gebühren und sonstigen Kosten setzen sich aus den unter den Erläuterungen zur Investitionskalkulation ab Seite 70 näher beschriebenen Notar- und Grundbuchkosten (Pos. 2.1.4), der Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Gewerbe- und Wohnimmobilien (Pos. 2.1.5), dem Ausgabeaufschlag und Erwerbsnebenkosten der Investitionen und Re-Investitionen in Wertpapiere (Pos. 2.2.2 und Pos. 2.5.2) sowie den Dienstleistungsgebühren für die Eigenkapitalbeschaffung (ohne Agio) (Pos. 2.4.1), Konzeption und Marketing (Pos. 2.4.2), Finanzierungsvermittlung (Pos. 2.4.3) und der nicht abzugsfähigen Mehrwertsteuer (Pos. 2.4.4) zusammen. Nachdem sowohl die geplante Platzierung der Gesellschaftseinlagen als auch die unterstellten Investitionen und Kreditaufnahmen über die Jahre 2007 und 2008 erfolgen, können diese Gebühren und sonstigen Kosten gemäß Investitionsplan zwangsläufig auch nur ratierlich ausgekehrt werden. Die Auskehrung der Gebühren und sonstigen Kosten erfolgt somit abhängig von der Platzierung der Gesellschaftereinlagen, der unterstellten Kreditaufnahme sowie den geplanten Investitionszeitpunkten. Die Gebühren werden entsprechend den unter Rechtliche Grundlagen ab Seite 93ff ausgeführten Bedingungen fällig. Aus Vereinfachungsgründen wurde in der Prognoserechnung der Abflusszeitpunkt für die hier beschriebenen Gebühren und sonstigen Kosten mit dem jeweiligen Jahresende angesetzt. Die Prognoserechnung berücksichtigt, allerdings ohne explizite Darstellung, dass die Anleger das Agio von 5% bezogen auf die Beteiligungssumme im Voraus entrichten.

3.21 Steuerberatung

Als Kosten für die Steuerberatung sind jährlich 0,15% des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält (siehe hierzu auch Rechtliche Grundlagen, Abschnitt 4, S. 105ff), vereinbart. Soweit der Beteiligungsgesellschaft das Recht zum Vorsteuerabzug nicht oder nur teilweise zusteht, verstehen sich die ausgewiesenen Beträge einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuer. Der Steuerberatervertrag kann erstmals zum 31.12.2012 gekündigt werden. Die Beteiligungsgesellschaft kann nicht sicherstellen, dass ggf. neu abzuschließende Steuerberatungsverträge zu den gleichen Konditionen abgeschlossen werden können.

3.22 Treuhandkommanditistin

Für die Treuhandgesellschaft steht der Treuhandkommanditistin jährlich eine Vergütung i.H.v. 0,15% des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält, (siehe § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages) zu. Soweit der Beteiligungsgesellschaft das Recht zum Vorsteuerabzug nicht oder nur teilweise zusteht, verstehen sich die ausgewiesenen Beträge einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuer. Mit dieser Gebühr ist auch die anfängliche, zeitlich und gegenständlich begrenzte Mittelverwendungskontrolle abgegolten.

3.23 Instandhaltung/Nebenkosten

Es werden ab dem Jahr 2007 Instandhaltungskosten und ggf. auf die Mieter nichtumlagefähigen Nebenkosten in Höhe von 5,0% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Investitionen in Gewerbeimmobilien und 5,95% (inkl. nicht abziehbarer Vorsteuer) der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Wohnimmobilien berücksichtigt. Damit ergibt sich über die unterstellte Mietindexierung eine entsprechende Anpassung der Instandhaltungsaufwendungen und der nicht auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten. Mit den hier kalkulierten Kosten sollen auch ggf. entstehende Revitalisierungsaufwendungen bestritten werden. Ebenfalls in diesem Betrag sind die auf die Verwaltungskosten entfallende und nicht erstattbare Umsatzsteuer, die Kosten für Mitteilungen der Gesellschaft wie beispielweise 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, müssten die notwendigen Mittel zu Lasten der langfristigen Ergebnisrechnung aus der Liquiditätsreserve oder ggf. aus dem Bestand der Wertpapieranlage entnommen werden. Notfalls müssen erforder-

liche 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.

3.24 Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve/Ausschüttungen Cash-FLEX-Konten

Ein Teil des erwirtschafteten Liquiditäts-Überschusses 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. Darlehensauszahlung bis zur 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 (Punkt 3.6 Zinseinnahmen) kalkuliert. Werden Teile des ausschüttungsfähigen Liquiditäts-Überschusses nicht ausgeschüttet, dann erhöht sich der Bestand Liquiditätsreserve um den dann nicht ausgeschütteten Anteil. Neben dem Ausgleich unvorhersehbarer Mehraufwendungen sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft auch vor, Teile der Liquiditätsreserve für Ausschüttungszwecke sowie für Re-Investitionen gem. Pos. 2.5 (siehe Erläuterungen zur Investitionskalkulation, S. 70). zu verwenden. Des Weiteren werden in der Pos. 3.24 die den Cash-FLEX-Konten gutgeschriebenen Ausschüttungen (siehe auch Pos. 3.35b) erfasst.

Die Höhe der Zuführung bzw. Entnahme richtet sich nach dem erwirtschafteten Jahresergebnis, den geplanten Ausschüttungen an die Anleger sowie den geplanten Re-Investitionen gem. Pos. 2.5.

Die u.U. in den Objektgesellschaften bestehenden Liquiditätsreserven sowie die vorgenommenen Zuführungen und Entnahmen in diese wurden in Pos. 3.24 bereits berücksichtigt (vgl. hierzu auch Pos. 3.35a).

Ab dem Jahre 2022 plant die Beteiligungsgesellschaft darüber hinaus zumindest einen Teil der Liquiditätsreserve den Edelmetallen Gold, Silber und Platin zuzuführen.

Die hier vorliegende Kalkulation stellt nur eine theoretisch angenommene Fallkonstellation dar.

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

3.25 Mietausfallwagnis

Bei den berücksichtigten Kosten für das naturgemäß bestehende Mietausfallrisiko wurde ein Betrag in Höhe von 4,25% der jährlichen Netto-Mieteinnahmen aller Immobilien-Investitionen (auch Fondsbeteiligungen) kalkuliert. Tatsächlich können geringere oder höhere Mietausfälle als hier kalkuliert, insbesondere bei längerfristigen Leerständen oder beispielsweise den Ausfall von Hauptmietern, eintreten. Nicht in Anspruch genommene Beträge des Mietausfallwagnis werden der Liquiditätsreserve zugeführt.

3.26 Währungsrisiko

Die Öl- und Gasinvestitionen werden in US-\$ getätigt. Die damit verbundenen Währungsrisiken wurden mit 10% bezogen auf die laufenden Erlöse der Öl- und Gasinvestitionen angesetzt. Tatsächlich können die Wechselkursschwankungen 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.

3.27 Komplementärvergütung

Der Komplementär erhält für die Haftungsübernahme eine Gebühr von jährlich 0,1% des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält (siehe § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages). Soweit der Beteiligungsgesellschaft das Recht zum Vorsteuerabzug nicht oder nur teilweise zusteht, verstehen sich die ausgewiesenen Beträge einschließlich der nicht abzugsfähigen Vorsteuer.

3.28 Folgevergütung der Eigenkapitalbeschaffung

Unter dieser Position sind die mit der Eigenkapitalbeschafferin für die Vermittlung von Anlegern zusätzlich zu der in der Investitionskalkulation angegebenen Gebühr und dem Agio vereinbarten Folgevergütungen ausgewiesen.

Die jährliche Folgevergütung wurde mit einem Betrag in Höhe von 0,2% des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält, vereinbart.

3.29 Summe der vor. Ausgaben

Die Gesamtausgaben ergeben sich aus den Pos. 3.11 bis 3.15 sowie den Pos. 3.17 bis 3.28. Maßgeblich ist der Wert, der sich aus den tatsächlich abfließenden Mittel der Beteiligungsgesellschaft ergibt.

3.30 Vor. Ausschüttungen Gesamt

Die Ausschüttungen der Anleger die sich für die Einzahlungsvariante „Fix-FLEX“ entscheiden werden bis zur vollständiger Einzahlung der Beteiligungssumme über einen Zeitraum von 180 Monaten mit dem jeweils noch offenen Restbetrag der Pflichteinlage verrechnet (siehe auch Pos. 1.4.2) .

Für die Vollzahler werden Ausschüttungen – in Abhängigkeit der vom Anleger gewählten Ausschüttungsvariante – vorgenommen. Die Ausschüttungen der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante „Ertrag-FLEX“ entscheiden, werden mit Beitritt des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft (zu den Beitrittsvoraussetzungen siehe Seite 93, Rechtliche Grundlagen, Pkt. 1.1) für 60 Monate dem Cash-FLEX-Konto (Pos. 3.35b) gutgeschrieben und die Guthabenbeträge nach Ablauf von 60 Monaten an die Anleger ausgezahlt, d. h. dass die Ertrag-FLEX Anleger frühestens im 6. Jahr eine Auszahlung erhalten. Die Ausschüttungen der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante „Cash-FLEX“ entscheiden, werden mit Beitritt des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft in monatlichen Beträgen ausgezahlt.

Nur die Liquiditätsüberschüsse sind 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 zu positiven oder negativen Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttung führen. Der jeweils tatsächliche Ausschüttungsbetrag wird von der Geschäftsführung überschlägig ermittelt und kann daher vom Liquiditätsüberschuss abweichen. Die Ausschüttungen können nicht garantiert werden. In der Prognoseberechnung wird von einer Schließung der Beteiligungsgesellschaft bis spätestens Ende des Jahres 2008 und von einer Tilgung der Darlehen bis spätestens zum 31.12.2021 ausgegangen. Bei den Ausschüttungen wurden jeweils die in Absatz 3.7. Gesellschaftereinlagen näher bezeichneten Einzahlungsvarianten unterstellt.

3.31 Vor. Ausschüttung in Prozent

Dieser Prozentsatz gilt als Grundlage für die Ermittlung der Ausschüttung der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante *Ertrag-FLEX* entscheiden und ist vom jährlichen Liquiditäts-Überschuss abhängig.

Aus Darstellungsgründen wurden die Ausschüttungsprozentsätze der Anleger, die sich für die Einzahlungsvarianten *Cash-FLEX* und *Fix-FLEX* entscheiden und die nur für einen Teil der Anleger gelten in der Darstellung nicht gesondert berücksichtigt. Die Ausschüttungsbeträge allerdings sind in der Prognoseberechnung – dies berücksichtigend – korrekt erfasst und zugeordnet.

3.32 Vor. Darlehensstand

Der voraussichtliche Darlehensstand, auch auf Ebene der Objektgesellschaften, ergibt sich zum jeweiligen Jahresende. Bei planmäßigem Verlauf sollen die Darlehen bis zum Ende des Jahres 2021 vollständig getilgt werden.

3.33 Vor. Bestand Edelmetalle

Die Position 3.33 weist den planmäßigen Bestand der Edelmetalle ab dem Jahre 2021 sukzessive zugeführten Liquiditätsüberschüsse einschließlich sämtlicher u.U. etwa anfallender Erwerbsnebenkosten, Umsatzsteuer, Verwahrkosten, Kontoführungsgebühren, Vermittlungsprovisionen und sonstiger mit dem Erwerb der Edelmetalle verbundenen Kosten aus. Die genaue Höhe dieser Kosten sowie die aktuellen Kurse der Edelmetalle können zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 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 Großbank erfolgen.

Der tatsächliche Bestand ist u.a. 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 mit u.U. negativen Ergebnissen z.B. aus kursbedingten Bestandsveränderungen sind hierbei nicht berücksichtigt. (vgl. hierzu auch Erläuterungen zu Investitionskalkulation, S. 70ff).

3.34 Bestand Wertpapier-Anlage

Die Pos. 3.34 weist den geplanten Bestand der Wertpapieranlagen einschließlich der voraussichtlich ab dem Jahre 2020 planmäßig vorgesehenen Re-Investitionen liquider Überschüsse in Wertpapiere aus (siehe Pos. 2.5.1 und 2.5.2). Eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen wie auch generell Schwankungen des Bestandes und damit möglicherweise negative Ergebnisse, z.B. aus kursbedingten Bestandsveränderungen, sind nicht auszuschließen und hierbei nicht berücksichtigt (siehe hierzu auch Pos. 3.4). Darüber hinaus plant die Beteiligungsgesellschaft u.U. anderweitig anfallende außerplanmäßige Aufwendungen aus dem Bestand der Wertpapier-Anlage zu bestreiten.

3.35a Bestand Liquiditätsreserve

Der Bestand der Liquiditätsreserve (auch die der Objektgesellschaften) erhöht bzw. vermindert sich, sukzessive um die Beträge, die der Liquiditätsreserve zugeführt bzw. entnommen werden.

3.35b Bestand *Cash-FLEX*-Konten kum.

Der Bestand der *Cash-FLEX*-Konten (siehe hierzu nähere Erläuterungen auf den Seiten 22ff) bildet die Summe der ausschüttungsfähigen, aber nicht entnommenen Liquiditätsüberschüsse für die Anleger, die sich, unter den in Punkt 3.7 Gesellschaftereinlagen dargestellten Annahmen, für die Einzahlungsvariante *Ertrag-FLEX* entscheiden.

Die Verzinsung der Guthaben der *Cash-FLEX*-Konten erfolgt mit den unter Pos. 3.31 erläuterten Prozentsätzen. Es wird ferner unterstellt, dass die Guthabenbeträge nach Ablauf von 60 Monaten an die Anleger ausgezahlt werden.

3.36 bis 3.46 Vor. Steuerliches Ergebnis

Nähere Angaben hierzu unter dem Prospektteil „Steuerliche Grundlagen“ ab den Seiten 108ff.

Allgemeines

Der Prospektherausgeber 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 Liquiditäts-Überschusses unter Beibehaltung der vorgesehenen Tilgungszeit für die aufgenommenen Fremdmittel.



BETEILIGUNGSERGEBNIS (PROGNOSE)

Bei Beendigung der Kapitalanlage

4.0 Planmäßige Investitionen

	4.9 Jahresmiete/-ertrag in EUR	4.10 Faktor/Basiswert	4.11 Kaufpreis in EUR	4.12 Darlehen in EUR	4.13 Netto-Investition in EUR
4.1 Gewerbeimmobilien	3.652.597	12,32	45.000.000	34.615.384	10.384.616
4.2 Wohnimmobilien	720.000	EUR 1.000 /m ²	10.000.000	7.692.308	2.307.692
4.3 Fondsbeteiligungen	666.667	15,00	10.000.000	7.692.308	2.307.692
4.4 Wertpapier-Anlage	0	100%	5.267.500	0	5.267.500
4.5 Erdgas/-öl	0	100%	13.000.000	0	13.000.000
4.6 Edelmetalle	0	100%	0	0	0
4.7 Gesamt			83.267.500	50.000.000	33.267.500
4.8 Gesamt-Investition in EUR einschließlich Darlehen			100.000.000		

5.0 Prognostizierte Verwertungserlöse bei Beendigung der Kapitalanlage (2031)

	5.9 Jahresmiete/-ertrag per 31.12.2031 in EUR	5.10 Faktor/Basiswert	5.11 Verkaufspreis in EUR	5.12 Restdarlehen in EUR	5.13 Netto-Erlös in EUR
5.1 Gewerbeimmobilien	6.209.117	12,32	76.496.323	0	76.496.323
5.2 Wohnimmobilien	895.230	EUR 1.000 /m ²	10.000.000	0	10.000.000
5.3 Fondsbeteiligungen	1.094.953	15,00	16.424.299	0	16.424.299
5.4 Wertpapier-Anlage	12.047.560	100%	12.047.560	0	12.047.560
5.5 Erdgas/-öl	0	100%	0	0	0
5.6 Edelmetalle	8.310.084	100%	8.310.084	0	8.310.084
5.7 Gesamt-Erlös in EUR			123.278.266	0	123.278.266
5.8 Erlösfaktor^{*)}					246,56%

6.0 Ergebnis bezogen auf Beteiligung in Höhe von EUR 100.000 (Prognose) bei Variante *Ertrag-FLEX* (Beitritt 01.07.2007)

	in EUR
6.1 Beteiligung	100.000
6.2 zuzüglich Agio	5.000
6.3 Eigenaufwand	105.000
6.4 Ausschüttungen 2007-2031	217.625
6.5 abzüglich Steuerbelastung (bei Steuersatz 45% und Solidaritätszuschlag 5,5%) von 2007 bis 2031	114.756
6.6 Ergebnis (Prognose)	102.869
6.7 zuzüglich Abfindungsguthaben	246.556
6.8 Gesamtergebnis vor Eigenaufwand lt. Prognoserechnung	349.425

^{*)} bezogen auf die Gesamtbeteiligungssumme

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

BETEILIGUNGSERGEBNIS (PROGNOSE)

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, die Vertragsbedingungen auch eine Veräußerung der Beteiligung zu Eine Gewähr, dass es zukünftig einen funktionierenden Markt, auf dem derartige Beteiligungen gehandelt werden können, kann es aus heutiger Sicht – trotz der im Ansatz vorhandenen so genannten Zweitmarktbörsen – nicht übernommen werden. Ggf. wird der veräußerungswillige Anleger selbst einen Kaufinteressenten suchen müssen. Die Höhe der Verkaufserlöses wird maßgeblich durch den Wert der Beteiligung zum Veräußerungszeitpunkt bestimmt werden.

Der Anleger kann seine Beteiligung auch dadurch beenden, dass er (vor Durchführung der o.g. Umwandlung) 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 (i.e. siehe § 33 des Gesellschaftsvertrages).

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 in Höhe von EUR 100.000 beteiligter, der Gesellschaft am 01.07.2007 beigetretener Anleger mit Wirkung zum 31.12.2031 durch ordentliche Kündigung aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheidet, ohne dass zuvor die Beteiligungsgesellschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt worden ist. 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 74ff wiedergegebenen Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) verläuft. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) gelten damit auch für das prognostizierte Beteiligungsergebnis bei Beendigung der Kapitalanlage.

Grundlage

Die Ermittlung des prognostizierten Beteiligungsergebnisses basiert ausschließlich auf der zuvor dargestellten Prognoserechnung auf den Seiten 74ff. Davon abweichende Werte durch die zukünftige Entwicklung haben naturgemäß positive oder negative Auswirkungen auf das prognostizierte Beteiligungsergebnis. Ferner wird bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens von einem Anleger ausgegangen, der zum 01.07.2007 beigetreten ist und die Einzahlungsvariante *Ertrag-FLEX* gewählt und die ihm zustehenden Ausschüttungen jeweils bei Fälligkeit entnommen hat.

Tritt der Anleger nach dem 01.07.2007 bei, führt dies, aufgrund eines entsprechend später eintretenden Ausschüttungsanspruchs, zu unter Umständen erheblichen Abweichungen von dem dargestellten Ergebnis. Bei einem Beitritt eines Anlegers zum 31.12.2008 entfallen so, bei der Ermittlung des Gesamtergebnis, zum Beispiel die Ausschüttungen der Jahre 2007 und 2008. Ebenso weicht das Gesamtergebnis für Anleger, die sich für die Einzahlungsvarianten *Cash-FLEX* bzw. *Fix-FLEX* entscheiden, von dem hier dargestellten Ergebnis durch die auf die jeweiligen Einzahlungsvarianten entfallenden unterschiedlichen Ausschüttungen ab.

Das unter Pos. 6.7 ermittelte Abfindungsguthaben steht allen Anlegern, unabhängig von der gewählten Einzahlungsvariante zu.

Der Prospektherausgeber 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 Prognoserechnung nur eine geringfügige Auswirkung zur Folge hätte.

Anteilswert bei Veräußerung/Verwertung

Es wurde unterstellt, dass der Anleger zum 31.12.2031 seine Beteiligung beendet und ihm das auf seinen Anteil entfallende zurechenbare Abfindungsguthaben (Pos. 6.7) nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen ausgezahlt wird. Die Auszahlung erfolgt gemäß § 33 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages unter Umständen 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 Grunde 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 aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheiden kann, nach vollständiger Einzahlung seiner Beteiligungssumme durch ordentliche Kündigung frühestens zum 31.12.2012 (§ 29 des Gesellschaftsvertrages). Bezogen auf diesen Zeitpunkt ergäbe sich bei prognosemäßigen 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 § 29ff des Gesellschaftsvertrages. 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. Der Prospektherausgeber weist ausdrücklich daraufhin, dass als Grundlage, insbesondere in Bezug auf Höhe und Fälligkeit des Abfindungsguthabens nicht die Prognoserechnung gilt, sondern ausschließlich die Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

4.0 Planmäßige Investition

4.7 Gesamt-Investition

Die Gesamt-Investition ergibt sich aus der auf Seite 69 dargestellten Investitionskalkulation und beinhaltet die einzelnen Vermögenswerten (Immobilien-, Wertpapier- und Rohstoff-Investitionen).

4.10 Faktor/Basiswerte

Während der Wert bei Gewerbeimmobilien sowie bei Fondsbeteiligungen in der Regel als das Vielfache der jeweils erzielbaren Jahres-Netto-Miete bzw. Jahres-Netto-Ausschüttungen ausgedrückt wird, geht man bei Wohnimmobilien vom erzielbaren Quadratmeterpreis aus. Der Faktor bei Gewerbeimmobilien wurde mit dem 12,32-fachen, bei Fondsbeteiligungen mit dem 15-fachen der Jahres-Netto-Miete bzw. Jahres-Netto-Ausschüttungen angegeben. Der Basiswert (Quadratmeterpreis) bei den Wohnimmobilien ist mit EUR 1.000/m² Fläche angegeben. Abhängig von der endgültigen Festlegung der Investitionskosten können sich diese Faktoren bzw. Quadratmeterpreise verändern.

4.13 Netto-Investition

Unter Netto-Investition ist der Betrag zu verstehen, der für die einzelnen Immobilien-, Wertpapier- und Rohstoff-Investitionen, abzüglich der Darlehensmittel, aufzubringen ist.

5.0 Prognostizierte Verwertungserlöse bei Beendigung der Kapitalanlage (2031)

5.4 Wertpapier-Anlage

Der genannte Betrag setzt sich aus dem voraussichtlichen Bestand der Wertpapier-Anlage und dem voraussichtlichen Bestand der Liquiditätsreserve zum 31.12.2031 zusammen.

5.5 Öl und Gas

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht eine Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen im Jahr 2021 sowie die Erlöse aus der Verwertung des Vermögens der US-Gesellschaft zur Tilgung der Darlehen heranzuziehen, vor. zum 31.12.2031 wird dementsprechend kein Wert für die Öl- und Gasinvestitionen angesetzt.

5.6 Edelmetalle

Der genannte Betrag setzt sich aus dem prognostizierten Edelmetallbestand zum 31.12.2031 zusammen.

5.8 Erlösfaktor

Der Erlösfaktor bildet bei Beendigung der Kapitalanlage die Grundlage für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Hierbei wird das Verhältnis zwischen dem fiktiven Verkaufserlös im Jahr 2031 und dem Gesamtbeteiligungskapital gemäß Investitionskalkulation ermittelt.

BETEILIGUNGSERGEBNIS (PROGNOSE)

5.10 Faktor/Basiswert

Der Wert des Immobilien- bzw. Anlagevermögens wird grundsätzlich ermittelt, indem die im Jahr des dem angenommenen Kündigungs- bzw. Liquidationszeitpunktes, sich ergebenden Jahres-Netto-Mieten mit dem dann marktgerechten bzw. erzielbaren Faktor multipliziert werden. Je nach zukünftiger Entwicklung können die maßgeblichen Faktoren/ Basiswerte sowie der Wert der Immobilienanlagen, aber auch die tatsächlich erzielte Jahresmiete deutlich höher oder niedriger ausfallen.

Bezüglich des prognostizierten Verkaufserlöses wurden folgende Faktoren/Basiswerte angenommen:

Gewerbe-Immobilien	12,32-fache der Netto-Jahresmiete
Wohn-Immobilien	EUR 1.000,-/Quadratmeter
Fondsbeteiligungen	15-fache der Netto-Jahresausschüttung
Wertpapier-Anlage	100% des Bestandswertes
Edelmetall-Anlage	100% des Bestandswertes

6.0 Ergebnis bezogen auf eine Beteiligung von EUR 100.000 (Prognose)

Der Prospektherausgeber weist nochmals darauf hin, dass bei der Ergebnisermittlung von einem Anleger ausgegangen wurde, der zum 01.07.2007 beigetreten ist und die Einzahlungsvariante *Ertrag-Flex* gewählt hat. Insoweit führen abweichende Einzahlungsvarianten, Beitrittszeitpunkte, Ausschüttungsvarianten, „Stehenlassen“ von Ausschüttungen, Steuersätze (siehe Pos. 6.5) und andere von dem gewählten Beispiel abweichende Umstände auch dann, wenn die Prognoseannahmen im Übrigen eintreten, zu anderen Resultaten.

6.3 Eigenaufwand

Der Eigenaufwand ergibt sich aus der Beteiligungssumme (Pos. 6.1) zuzüglich dem darauf entfallenden Agio (Abwicklungsgebühr) in Höhe von 5% der Beteiligungssumme (Pos. 6.2).

Nachdem beispielhaft unterstellt wurde, dass der Anleger die Einzahlungsvariante *Ertrag-FLEX* gewählt hat, wird seine Beteiligung mit einer beispielhaften Einlage von EUR 100.000 zuzüglich 5% Agio, bezogen auf die Beteiligungssumme, erbracht.

6.5 Steuerbelastungen

Die Steuerbelastung errechnet sich aus dem in der Zeit von 2007 bis 2031 rechnerisch zugeteilten steuerlichen positiven Ergebnis. Die Steuerwirkung wurde mit einem

Steuersatz von 45% zzgl. eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,50% kalkuliert. Der tatsächlich zur Anwendung kommende Durchschnitts-Steuersatz kann, je nach der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers, in jedem Jahr bei Steuersatzerhöhungen ggf. über, wie auch unter dem kalkulierten Steuersatz liegen. Die Möglichkeit, durch steuerliche Freibeträge, die Steuerbelastung aus den Einkünften aus Kapitalvermögen 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 bei einem angenommenen Steuersatz von 25% eine zusätzliche Steuerbelastung in Höhe von EUR 25.241 ergeben.

6.6 Ergebnis (Prognose)

Das Prognoseergebnis errechnet sich wie folgt: Summe der kalkulierten Ausschüttungen (Pos. 6.4) abzüglich der anfallenden Steuerbelastung (Pos. 6.5).

6.7 Abfindungsguthaben

Dieser Wert ergibt sich aus den prognostizierten Werten der Immobilien, Fondsbeteiligungen, der Wertpapier- sowie den Edelmetall-Investitionen bezogen auf eine Beteiligungssumme von EUR 100.000. Der Wert ist abhängig von der zukünftigen Entwicklung und kann sowohl höher als auch niedriger 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, 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 5.8) ermittelt.

6.8 Gesamtergebnis vor Eigenaufwand lt. Prognoserechnung

Das unter Pos. 6.6 ermittelte Prognoseergebnis zuzüglich des Abfindungsguthabens (Pos. 6.7) ergibt das Gesamtergebnis.

Kapitalflussrechnung

7. Kapitalflussrechnung Prognose

Jahr	7.2 Planmäßige Ausschüttungen	7.2.1 Gewinn- aus- schüttungen	7.2.2 Kapitalrück- zahlungen	7.3 Vor. Steuer- zahlungen	7.4 Gesamter Mittelrück- fluss nach Steuern	7.5 Vor. gebundenes Kapital zum 31.12.	7.6 Haftungs- (begrenzt 5% der Beteiligungs- summe)	7.7 anteilige Fremd- kapital zum 31.12
7.1 Eigenkapital inkl. Agio						-105.000		
2007	2.875	0	2.875	-56	2.819	-102.181	0	115.361
2008	5.750	0	5.750	-1.303	4.447	-97.734	0	116.149
2009	5.750	0	5.750	-2.074	3.676	-94.058	0	112.618
2010	5.750	0	5.750	-1.831	3.919	-90.139	0	108.949
2011	5.750	0	5.750	-2.229	3.521	-86.618	0	105.139
2012	5.750	0	5.750	-2.528	3.222	-83.396	0	101.184
2013	5.750	0	5.750	-2.680	3.070	-80.326	0	97.083
2014	5.750	4.880	870	-2.733	3.017	-77.309	0	92.832
2015	6.000	6.000	0	-2.913	3.087	-74.222	0	88.429
2016	6.000	6.000	0	-3.262	2.738	-71.484	0	83.873
2017	6.000	6.000	0	-3.165	2.835	-68.649	0	80.419
2018	6.500	6.500	0	-3.142	3.358	-65.291	0	77.435
2019	7.500	7.500	0	-3.324	4.176	-61.115	0	74.607
2020	7.500	7.500	0	-3.686	3.814	-57.301	0	71.675
2021	10.000	10.000	0	-27.974	-17.974	-75.274	0	0
2022	11.000	11.000	0	-4.830	6.170	-69.105	0	0
2023	11.000	11.000	0	-5.001	5.999	-63.106	0	0
2024	12.000	12.000	0	-5.301	6.699	-56.407	0	0
2025	13.000	13.000	0	-5.365	7.635	-48.772	0	0
2026	13.000	13.000	0	-5.363	7.637	-41.136	0	0
2027	13.000	13.000	0	-5.583	7.417	-33.719	0	0
2028	13.000	13.000	0	-5.902	7.098	-26.621	0	0
2029	13.000	13.000	0	-5.954	7.046	-19.574	0	0
2030	13.000	13.000	0	-5.955	7.045	-12.530	0	0
2031	13.000	13.000	0	-6.227	253.329	240.800	5.000	0

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung ist der prognostizierte Zahlungsmittelfluss eines Anlegers, der sich für die Einzahlungsvariante „Ertrag-FLEX“ entscheidet und sich mit einer Beteiligungssumme in Höhe von EUR 100.000 an der Gesellschaft beteiligt, dargestellt. Bei der Erstellung der Kapitalflussrechnung wurde davon ausgegangen, dass der Anleger zum 01.07.2007 der Beteiligungsgesellschaft beiträgt und seine Beteiligung zum

31.12.2031 beendet (siehe S. 88ff). Des Weiteren wurde unterstellt, dass sich die Beteiligungsgesellschaft exakt entsprechend der auf Seite 74 wiedergegebenen Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) entwickelt. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) gelten damit auch für die Kapitalflussrechnung entsprechend.

BETEILIGUNGSERGEBNIS (PROGNOSE)

7.1 Eigenaufwand inkl. Agio

Der Eigenaufwand des Anlegers setzt sich aus der Beteiligungssumme in Höhe von EUR 100.000 zuzüglich dem darauf entfallenden Agio (Abwicklungsgebühr) in Höhe von 5% der Beteiligungssumme zusammen.

7.2 Planmäßige Ausschüttungen

Die auf den Anleger entfallenden, planmäßigen Ausschüttungszahlungen (siehe hierzu auch Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung), S. 78) wurden in Gewinnausschüttungen gem. Pos. 7.2.1 und Kapitalrückzahlungen gem. Pos. 7.2.2 unterschieden. Diese Vorgehensweise stellt eine bilanzielle Betrachtung dar, bei der die Ausschüttungen entsprechend dem prognostizierten, bilanziellen Gewinn der Beteiligungsgesellschaft aufgeteilt und verrechnet werden.

Die Pos. 7.2.1 gibt den auf den Anleger rechnerisch entfallenden, bilanziellen Gewinnanteil der Ausschüttungen wieder.

Unter Pos. 7.2.2 sind die über die planmäßigen Gewinnausschüttungen hinausgehenden Ausschüttungen, die eine rechnerische Kapitalrückzahlung darstellen, ausgewiesen.

7.3 Vor. Steuerzahlungen

Unter der Pos. 7.3 sind die voraussichtlichen Steuerzahlungen des Anlegers dargestellt. Die Steuerauswirkung wurde mit einem Steuersatz von 45% zzgl. eines Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5% berechnet. Die Steuerbelastung des Jahres 2021 ergibt sich aus den planmäßigen, mit der Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen anfallenden, Erlösen.

7.4 Gesamter Mittelrückfluss nach Steuern

Diese Position weist den gesamten auf den Anleger entfallenden Mittelrückfluss nach Steuern aus und setzt sich aus den Pos. 7.2.1, Pos. 7.2.2 und Pos. 7.3 zusammen.

Im Jahr 2031 wurde zusätzlich zu den vorgenannten Positionen das Abfindungsguthaben in Höhe von EUR 246.556 gem. Pos. 6.7 berücksichtigt (siehe hierzu „Beteiligungsergebnis“ Seite 87).

7.5 Vor. gebundenes Kapital

Unter Pos. 7.5 ist das voraussichtlich gebundene Kapital zum jeweiligen Jahresende, das sich aus dem Vorjahreswert und dem jeweiligen Mittelrückfluss gem. Pos. 7.4 ergibt, dargestellt.

7.6 Haftsumme

Pos. 7.6 gibt die in das Handelsregister eingetragene Haftsumme, die nach § 6 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages auf 5% der Pflichteinlage begrenzt ist, wieder. Mit der Einzahlung der Pflichteinlage gem. Pos. 7.1 ist die Hafteinlage zunächst erbracht, kann aber u.U., wenn beispielsweise die kumulierten Kapitalrückzahlungen die Pflichteinlage übersteigen, wieder aufleben.

7.7 Anteiliges Fremdkapital

Unter der Pos. 7.7 sind die rechnerisch auf den Anleger anteilig entfallenden Darlehen zum jeweiligen Jahresende der Beteiligungsgesellschaft ausgewiesen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Vorbemerkung

Bei der Beteiligungsgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft. Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsgesellschaft grundsätzlich mittelbar als so genannte Treugeber einer Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, ist im Außenverhältnis zivilrechtlich die alleinige Inhaberin ihres an der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils, 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.

1.0 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 des Treuhandvertrages). 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) des Gesellschaftsvertrages) ihre Pflichteinlage um den Betrag der vom Treugeber übernommenen Beteiligungssumme

zu erhöhen und den dadurch entstehenden Teil ihres Kommanditanteils künftig für Rechnung und im Interesse des Treugebers zu halten (§ 3 Abs. (1) des Treuhandvertrages). Erst mit dieser Ausführung des erteilten Auftrages wird der „Beitritt“ des Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft bewirkt und damit die mittelbare Beteiligung des Treugebers an der Beteiligungsgesellschaft begründet.

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 5.000 ohne Rest teilbar sein. Insgesamt ist ein Beteiligungskapital (Summe aller von Treugebern übernommenen Beteiligungssummen) von EUR 49.995.000 vorgesehen; letztlich maßgeblich ist der Betrag, über den die Treuhandkommanditistin bis zur Schließung der Gesellschaft (siehe § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages) Treuhandverträge mit Treugebern abgeschlossen hat.

Der Treugeber kann zwischen zwei Einzahlungsvarianten wählen (§ 4 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages):

Regelmäßig ist die gesamte Beteiligungssumme zzgl. 5 % Agio vor Ausführung des Treuhandauftrages auf ein der Mittelverwendungskontrolle unterliegendes Einzahlungskonto der Beteiligungsgesellschaft (§ 4 Abs. (1) des Treuhandvertrages) zu zahlen („Vollzahler“).

Wählt der Treugeber die Variante „Fix-FLEX“, hat er zunächst nur 47,5% der vereinbarten Beteiligungssumme sowie das auf die gesamte Beteiligungssumme entfallende Agio (insgesamt also einen Betrag i.H.v. 52,5% der Beteiligungssumme) auf ein Einzahlungskonto zu leisten („Teilzahler“). In der Folgezeit werden die für ihn vorgesehenen festen jährlichen Ausschüttungen nicht an ihn ausgezahlt, sondern auf den noch offenen Teil der Beteiligungssumme zzgl. das auf diesen entfallenden Agio angerechnet. Bei planmäßigem Verlauf wird auf diese Weise in einem Zeitraum von 15 Jahren die vereinbarte Beteiligungssumme zzgl. Agio ausgeglichen. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Treugeber den nach 15 Jahren verbleibenden Differenzbetrag auf Aufforderung durch die geschäftsführende Kommanditistin nachzuentrichten.

Erst nach Zahlung der vollständigen Beteiligungssumme und des Agios bzw. – bei der Variante „Fix-FLEX“ – des o.a. erstfälligen Teilbetrages 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

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

in das von der Treuhandkommanditistin geführte Treugeberregister eingetragen worden sein und, wenn die Gesellschaft noch keine Investition (aus Fremdmitteln) getätigt hat, der Treuhandkommanditistin ausführungsfähige 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 zurückzuerstatten sind. Angefallene Zinsen stehen der Beteiligungsgesellschaft zu.

Zur Mittelverwendungskontrolle über die vom Treugeber geleisteten Zahlungen wird auf Abschnitt 3.0 verwiesen.

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 zugerechnet. 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 des Treuhandvertrages). 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 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 Insolvenzrisiko der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin hat die treuhänderisch gehaltene Beteiligung getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten. Auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung zur Insolvenzfähigkeit 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 und keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen. Unter Umständen stehen den Treugebern in diesem Fall 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 gehaltene Beteiligung nicht mit Erfolg zur Wehr setzen können. Ursache für die Insolvenz der Treuhandkommanditistin kann unter Umständen auch das von ihr getragene Insolvenzrisiko der Treugeber sein: Wird sie von einem Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar in Anspruch genommen (siehe hierzu unten den Abschnitt 2.4), 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.

1.7 Übertragung und sonstige Verfügungen

Verfügungen des Treugebers über die einzelnen Ansprüche, die durch den Treuhandvertrag begründet werden, sind nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zulässig, einzelne Zahlungsansprüche können so beispielsweise nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften abgetreten werden.

Über seine durch den Treuhandvertrag und dessen Ausführung insgesamt begründete Rechtsstellung, also

die treuhänderische „Beteiligung“ also 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 1% (je 0,5% für jeden von ihnen) bezogen auf die Beteiligungssumme (ohne Agio), die auf die von der Verfügung betroffene Beteiligung entfällt; diese Vergütungen enthalten die Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe, soweit diese von der Beteiligungsgesellschaft nicht im Wege des Vorsteuerabzuges geltend gemacht werden kann.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass derzeit ein Markt für Beteiligungen an Publikumskommanditgesellschaften nicht bzw. nur in geringem Umfang 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 Übernahme der Treuhandschaft sowie die Mittelverwendungskontrolle und die von ihr gemäß Gesellschaftsvertrag wahrzunehmenden Aufgaben die gemäß § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Vergütung. Auf § 24 des Gesellschaftsvertrages und die diesbezüglichen Zahlenangaben in diesem Emissionsprospekt (Prognoseberechnung) nebst dazugehörigen Erläuterungen wird 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 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 die Beteiligungssumme und das Agio nicht oder nicht vollständig einzahlt (§ 15 Abs. (1) des Treuhandvertrages).

Nach seiner Ausführung endet der Treuhandvertrag insbesondere infolge ordentlicher Kündigung, die durch den Treugeber unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs 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 31.12.2008. Daneben bleibt für jede Partei die sofortige Kündigung aus wichtigem Grund zulässig (§ 15 Abs. (2) und (3) des Treuhandvertrages).

Rücktritts- bzw. Kündigungserklärungen sind schriftlich durch eingeschriebenen Brief abzugeben.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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) des Gesellschaftsvertrages).

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 sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres – erstmals zum 31.12.2012 – zulässig, bei nicht vollständiger Erfüllung der Zahlungsverpflichtung (bei planmäßigem Verlauf also insbesondere bei der Variante „Fix-FLEX“) unter Wahrung der gleichen Frist erstmals zum 31.12.2017. 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, so dass 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 sowie 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 31.12.2012 [Dto.] bzw. 2017 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 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 25.10.2004 als GmbH & Co.KG mit der Firma „Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG“ gegründet und zur Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart angemeldet, wo sie unter der Registernummer HRA 281145 verzeichnet ist. Mit Wirkung zum 1. Januar 2007 wurde der in diesem Emissionsprospekt auf Seite 131 abgedruckte Gesellschaftsvertrag in Kraft gesetzt, dessen wesentliche Eckdaten nachfolgend beschrieben werden:

Gesellschafter sind die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, als persönlich haftende Gesellschafterin, die CF Fonds GmbH, Schorndorf, als geschäftsführende Kommanditistin, und Herr Jörg Schielein, geschäftsanässig in Schorndorf, als weiterer Kommanditist und die Curia Steuerberatungsgesellschaft mbH, München als Treuhandkommanditistin.

2.2 Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages festgelegt. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt - verkürzt ausgedrückt -, fertig gestellte Wohn- und Gewerbeimmobilien zu erwerben, sich an geschlossenen Fonds mit Investitionsschwerpunkt Immobilien zu beteiligen, Teile ihres Gesellschaftsvermögens in Investmentfonds, sonstige Wertpapiere bzw. Geldwerte und Edelmetallen anzulegen sowie eine Mehrheitsbeteiligung an einer US-amerikanischen Gesellschaft zuzubegründen, die - mittelbar oder unmittelbar, gemeinsam oder mit anderen - Produktions- und/oder Förderrechte an Öl- und Gasvorkommen erwirbt; 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 spätestens zwei Wochen nach Schließung der Gesellschaft fällige Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500. Der weitere Kommanditist Jörg Schielein übernimmt ebenfalls eine spätestens zwei Wochen nach Schließung der Gesellschaft fällige Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500. Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus, ohne dass zuvor eine anderweitige Regelung der von ihr wahrzunehmenden Funktionen getroffen wurde, gehen deren Aufgaben, Rechte und Pflichten auf ihn als dann neuen geschäftsführenden Kommanditisten über (§ 32 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages).

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) des Gesellschaftsvertrages) abgeschlossenen Treuhandverträge auf den Betrag der insgesamt von ihren Treugebern übernommenen Beteiligungssummen (zzgl. Agio) durch Abgabe entsprechender Erklärungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft (§ 4 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages) zu erhöhen. Die hierdurch entstehenden Teile ihres Kommanditanteils wird sie für Rechnung ihrer jeweiligen Treugeber halten. Selbst ist sie zur Erfüllung der auf dieser 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) des Gesellschaftsvertrages) ab.

Am 31.12.2008 endet die Platzierungsphase, wenn nicht die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin eine Verlängerung der Platzierungsphase um bis zu zwölf Monate oder eine Verkürzung der Platzierungsphase festlegt; eine Verkürzung der Platzierungsphase ist frühestens vorgesehen, wenn die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage auf mindestens EUR 49.995.000 (zzgl. Agio) erhöht hat. Durch Gesellschafterbeschluss kann zugelassen werden, dass auch andere Gesellschafter Einlageverpflichtungen übernehmen, weitere Gesellschafter beitreten und/oder Einlagen erhöht bzw. herabgesetzt werden etc. (vgl. § 28 des Gesellschaftsvertrages).

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 10.000 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 und Herrn Jörg Schielein als weiteren Gründungskommanditisten ist eine Haftsumme von je EUR 2.500 eingetragen.

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 u.U. durch Entnahmen, zu denen auch die Ausschüttungen sowie – bei Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses – die Auszahlung des Abfindungsguthabens gehören, wieder aufleben. 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.

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 fünf 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.

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 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 des Treuhandvertrages). Wirtschaftlich entspricht insoweit die Verpflichtung der Treugeber der Kommanditistenhaftung.

2.5 Geschäftsführung und Vertretung

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. Im Rahmen der Investitionstätigkeit sind jedoch dem Investitionsbeirat (§ 10 des Gesellschaftsvertrages) und der Treuhandkommanditistin Mitwirkungsbefugnisse vorbehalten. Zu bestimmten Geschäften hat die geschäftsführende Kommanditistin die Zustimmung der Gesellschafter und Treugeber einzuholen (§ 15 des Gesellschaftsvertrages). Sie ist berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben zu delegieren bzw. Erfüllungsgehilfen einzusetzen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist befugt, Vollmachten, ggf. unter Befreiung von 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 des Gesellschaftsvertrages). Im Falle des Ausscheidens der geschäftsführenden Kommanditistin ohne entsprechende Neuregelung der Geschäftsführungsbefugnisse übernimmt der weitere Kommanditist Jörg Schielein ab diesem Zeitpunkt die mit der Funktion der geschäftsführenden Kommanditistin verbundenen Aufgaben, Rechte und Pflichten (§ 32 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages).

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und der weitere Kommanditist Jörg Schielein unterliegen – ebenso wie alle Treugeber und etwaige weitere später beitretende Gesellschafter – keinem Wettbewerbsverbot. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die vorgenannten Gesellschafter beabsichtigen, weitere Beteiligungsgesellschaften zu gründen bzw.

bereits gegründet haben, die in vergleichbarer Weise wie die Beteiligungsgesellschaft aktiv werden sollen und in denen sie vergleichbare Funktionen übernehmen.

2.6 Vergütungen

Für ihre Tätigkeiten erhalten die funktionstragenden Gesellschafter die in § 24 Abs. (1) bis Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages geregelten Vergütungen. Die Vergütungen sind in der Prognoseberechnung berücksichtigt.

Bemessungsgrundlage für die Vergütungen ist grundsätzlich der Betrag, auf den die Treuhandkommanditistin bis zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage erhöht hat, also das „Beteiligungskapital“.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält je Kalenderjahr eine Vergütung i.H.v. 0,75% bezogen auf die vorgenannte Bemessungsgrundlage, die persönlich haftende Gesellschafterin 0,1% und die Treuhandkommanditistin für diese Funktion 0,15%. Die Vergütungen enthalten die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer, soweit die Beteiligungsgesellschaft diese nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen kann. Die jährlichen Vergütungen sind fällig am 31.01. für das abgelaufene Kalenderjahr; auf die Vergütungen können jedoch vierteljährliche Abschlagszahlungen geleistet werden.

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 0,5% bezogen auf die auf den betreffenden Kommanditanteil entfallende Pflichteinlage (zzgl. der abzugsfähigen Umsatzsteuer).

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 des Gesellschaftsvertrages). Mit den ersten Mitgliedern des Investitionsbeirates sind Vergütungen in Höhe von EUR 120 bzw. EUR 140 pro Stunde (für den Beiratsvorsitzenden) zzgl. USt. und Spesen vereinbart.

Alle genannten Vergütungen und Aufwandsersatzansprüche 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 die funktionstragenden Gesellschafter zu zahlenden Vergütungen einschließlich Aufwandsersatz (§ 24 des Gesellschaftsvertrages) oder – bei entsprechender Festlegung durch die geschäftsführende Kommanditistin – Teile der geplanten Ausschüttungen insbesondere in den Anfangsjahren, nicht durch ein entsprechendes Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft oder Darlehensmittel 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 Investmentfonds, sonstige Wertpapiere, in Geldwerte und Edelmetalle tätigen sowie Beteiligungen im Bereich der Öl- bzw. Gasinvestitionen 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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. Zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Emissionsprospektes sind Mitglieder des Investitionsbeirates Günther Großmann, Rechtsanwalt, Reinsdorf (Vorsitzender); Peter Moser, Steuerberater, Dresden und Günther Patzner, Architekt, Stuttgart. In den mit den Beiratsmitgliedern getroffenen Vereinbarungen kann auch die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie ggf. auch auf bestimmte Haftsummen begrenzt werden. In den Vereinbarungen mit den oben genannten Beiratsmitgliedern wurde ferner vereinbart, dass das jeweilige Beiratsmitglied nicht für den wirtschaftlichen Erfolg der vom Investitionsbeirat befürworteten Investitionen oder für Fehlentscheidungen der geschäftsführenden Kommanditistin haftet, 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 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.

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.

Eines genehmigten Investitionsplans bedarf es nicht für die Anlage der der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Pflichteinlagen und Einnahmen auf Fest- oder Tagesgeldkonten bzw. in Geldmarktpapieren bis zum Zeitpunkt der anderweitigen planmäßigen Verwendung dieser Mittel (§ 13 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages).

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 Treuhandkommanditistin 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 vor Ausführung des Treuhandauftrages fällige Zahlungsverpflichtung vollständig erfüllt haben und die Treuhandkommanditistin ihren „Beitritt“ zur Beteiligungsgesellschaft bewirkt hat. In der Platzierungsphase sind also nur die Treugeber stimmberechtigt, für die die Treuhandkommanditistin zum vorgenannten Stichtag die Pflichteinlagenerhöhung 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, Komplementärin stehen tausend Stimmen zu. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nicht stimmberechtigt. Sie kann nur für die Treugeber, die nicht selbst an der Abstimmung teilnehmen und ihr eine entsprechende Weisung erteilen, das auf diese entfallende Stimmrecht ausüben.

Es ist mindestens einmal jährlich ein schriftliches Abstimmungsverfahren durchzuführen, in Ausnahmefällen auch alternativ eine Gesellschafterversammlung. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung 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 Tage 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 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 tatsächlich 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 insoweit der Stand der Kapitalkonten I am 31.12. des Geschäftsjahres, dessen Ergebnis zugewiesen wird. Die im Laufe des betreffenden Geschäftsjahres geleisteten Zahlungen werden 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 zugerechnet, wenn sie die Höhe der jeweils geleisteten bzw. übernommenen Einlage übersteigen. Eine Nachschussverpflichtung – auch zum Ausgleich negativer Konten – besteht nicht.

Werbungskosten der einzelnen Treugeber und Gesellschafter können bei der Steuererklärung nur berücksichtigt werden, wenn sie unaufgefordert bis spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres von dem

betreffenden Treugeber bzw. Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft mitgeteilt und entsprechende Belege vorgelegt werden (§ 21 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages). Eine Berücksichtigung bei der persönlichen Steuererklärung des jeweiligen Treugebers bzw. Gesellschafters ist nicht möglich.

2.10 Entnahmen („Ausschüttungen“)

Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages ermöglichen grundsätzlich Entnahmen (= Ausschüttungen).

Gegenstand der Entnahme sind zunächst die in einem Geschäftsjahr erwirtschafteten ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse, d.h. die von der Beteiligungsgesellschaft aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Einnahmen abzüglich der liquiditätswirksam 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, Fremdmittelvaluierungen und die etwa auf der Grundlage von Investitionsplänen liquide angelegten Gelder 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 bzw. – bei der Variante „Fix-FLEX“ – in Höhe des erstfälligen Teilbetrages 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, nicht bei *Cash-FLEX*) zur Summe der Kapitalkonten I und III aller im betreffenden Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigten Treugeber und Gesellschafter. Maßgeblich ist der jeweilige Kontenstand am letzten Tag des Geschäftsjahres, 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 Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 Beginn der Ausschüttungsberechtigung abgelaufen sind (genannt *Ertrag-FLEX®*). Auf dem Kapitalkonto III verbucht werden die jährlichen Ausschüttungsansprüche – auch schon in den Jahren vor der ersten Fälligkeit – jeweils mit Wertstellung zum 31.12. des Geschäftsjahres, in dem der betreffende Liquiditätsüberschuss ermittelt worden ist.

Hat der Treugeber die Einzahlungsvariante „*Fix-FLEX*“ gewählt, gilt für ihn in den ersten 15 vollen Jahren (180 Monaten) ab Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung Folgendes:

Er erhält eine feste Ausschüttung i.H.v. 5,09 % p.a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I (anfänglich: tatsächlich eingezahlte Pflichteinlage ohne Agio). Diese Ausschüttungen werden jedoch nicht ausgezahlt, sondern auf seine noch ausstehende Pflichteinlage verrechnet und damit seinem Kapitalkonto I gutgeschrieben. So erhöht sich alljährlich die Bemessungsgrundlage für die feste Ausschüttung. Bei planmäßigem Verlauf ist dann nach 180 Kalendermonaten die Beteiligungssumme zzgl. Agio vollständig ausgeglichen. Nach Ablauf des vorgenannten Zeitraums von 15 Jahren stehen auch dem Treugeber, der die Variante „*Fix-FLEX*“ gewählt hat, Ausschüttungen wie oben beschrieben (*Ertrag-FLEX*) zu.

Die Treugeber, die nicht die Variante „*Fix-FLEX*“ wählen, können für einen Zeitraum von 60 Monaten ab Beginn der Ausschüttungsberechtigung durch eine spätestens bis zur Ausführung des der Treuhandkommanditistin erteilten Treuhandauftrages abzugebende Erklärung verlangen, dass ihnen für den genannten Zeitraum eine feste Ausschüttung i.H.v. 5,25 % p.a. bezogen auf den Stand ihres jeweiligen Kapitalkontos I, ggfls. zeitanteilig, monatlich sofort ausgezahlt wird. Auch für diese Treugeber kommt nach Ablauf der genannten 60 Monate die „*Ertrag-FLEX®*“-Variante zur Anwendung (§ 23 Abs. (3a) des Gesellschaftsvertrages).

Außerdem kann der Treugeber/Gesellschafter den Wunsch äußern, dass an sich zur Auszahlung fällige Ausschüttungsansprüche nicht bedient werden, diese also „stehen zu lassen“ (außer solange für ihn die „*Cash-FLEX®*“- oder „*Fix-FLEX*“-Varianten gelten). Das Kapitalkonto III wird dann nicht durch Entnahme geschmälert, so dass 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 „Stehen lassen“ 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.

Erhalten die Treugeber, die sich für die „*Cash-FLEX*“- oder „*Fix-FLEX*“-Variante entscheiden, geringere Ausschüttungen, als sie erhalten würden, wenn für sie die „*Ertrag-FLEX*“-Regelung gelten würde, erhöht sich um den Differenzbetrag der auf die Gesellschafter und Treugeber, für die die „*Ertrag-FLEX*“-Variante gilt, zu verteilende ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss; diese Regelung gilt allerdings nur bis einschließlich für das Geschäftsjahr 2013. Danach verbleibt ein etwaiger Differenzbetrag der Gesellschaft und erhöht den ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss nicht.

Ist die dem Treugeber, der die Variante „*Fix-FLEX*“ gewählt hat, zustehende Ausschüttung höher als der Anteil, der ihm zustehen würde, wenn für ihn die „*Ertrag-FLEX*“-Variante gelten würde, ändert dies nichts daran, dass seine Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen der übrigen Treugeber und Gesellschafter, ggfls. auch zu Lasten der Substanz der Gesellschaft, zu erfüllen sind.

Ist der Ausschüttungsanspruch eines Treugebers, der die Variante „*Cash-FLEX*“ gewählt hat, höher als der Betrag, der ihm nach der Variante „*Ertrag-FLEX*“ zustehend würde, geht die Differenz zu Lasten der Gesellschaft; der ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss gemäß Abs. (1) verringert sich hierdurch nicht.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist – außer bei den Varianten „Fix-FLEX“ und „Cash-FLEX“ – mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, keinesfalls aber verpflichtet, unverbindliche Abschlagszahlungen auf voraussichtlich später fällig werdende Ausschüttungsansprüche durchzuführen.

Ausschüttungen, etwaige Abschlagszahlungen hierauf und Auszahlungen von 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) des Gesellschaftsvertrages) 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, die geschäftsführende Kommanditistin sowie der Kommanditist Jörg Schielein dürfen gemäß § 25 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages ihre Anteile nur dann auf andere Personen übertragen, wenn dieser Übertragung durch Gesellschafterbeschluss zugestimmt 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 des Gesellschaftsvertrages). 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 31.12.2027 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 Kommanditanteils, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum Ende des Jahres 2012, ordentlich gekündigt werden. Dabei ist vorausgesetzt, dass der betreffende Gesellschafter bzw. Treugeber seine Einlageverpflichtung (zzgl. Agio) zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung vollständig erfüllt hat, soweit dies nicht der Fall ist (insbesondere planmäßig also bei der Variante „Fix-FLEX“), ist die ordentliche Kündigung erstmals zum 31.12.2017 zugelassen. In besonderen Härtefällen, über deren Vorliegen aufgrund entsprechender Nachweise die geschäftsführende Kommanditistin nach billigem Ermessen entscheidet (§ 29 Abs. (1) Satz 2ff. des Gesellschaftsvertrages) sind vorzeitige Kündigungen unter Wahrung einer Frist von zwei 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, der persönlich haftenden Gesellschafterin und des Kommanditisten Jörg Schielein 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.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Gesellschafter können aus wichtigen Gründen, die Treuhandkommanditistin auch mit Teilen ihres Kommanditanteils aus in der Person eines Treugebers liegenden wichtigen Gründen, aus der Beteiligungsgesellschaft ausgeschlossen werden (§ 30 des Gesellschaftsvertrages). 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, dass 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 beträgt das Abfindungsguthaben bei Ausscheiden im Jahre des Beitritts des Gesellschafters oder Treugebers und in dem darauf folgenden Kalenderjahr höchstens 70% der von ihm insgesamt auf die auf ihn entfallende Pflichteinlage (ohne Agio) geleisteten Zahlungen, im darauf folgenden Kalenderjahr höchstens 75% und im anschließenden Kalenderjahr höchstens 80%.

Die Auszahlung des Abfindungsguthabens erfolgt binnen sechs Monaten nach Feststellung der Höhe des Abfindungsguthabens. 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 fünf gleich hohen Jahresraten, von denen die erste spätestens zwölf 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, 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.

3.0 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 Verfügungsberechtigt ist, über die „Einzahlungskonten“ (§ 4 Abs. (1) des Treuhandvertrages) auch über den Zeitpunkt der Schließung hinaus. 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 7.0 beschriebenen Verträgen oder § 24 des Gesellschaftsvertrages resultieren, außerdem zur Bestreitung 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.

Sie erstreckt sich also nicht auf die bis dahin noch nicht ausgegebenen und auf die später zufließenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio), bei der Variante Fix-FLEX also nicht auf die der Gesellschaft durch Verrechnung mit den Ausschüttungsansprüchen des betreffenden Treugebers zur Verfügung stehenden Gelder. 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 Fremdmitteln.

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).

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 auf „Einzahlungskonten“ eingezahlten Geldmittel, im Übrigen mit Schließung der Gesellschaft, ansonsten nur durch Kündigung aus wichtigem Grund.

Die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin für die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer durch den Mittelverwendungskontrollvertrag begründeten Aufgaben ist auf einen Höchstbetrag von EUR 250.000 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 August 2005.

4.0 Steuerberatungsvertrag

Für die steuerliche Beratung der Beteiligungsgesellschaft ist ein Steuerberatungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin abgeschlossen worden. Dieser steht selbstständig neben den gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 Betrages, auf den sie in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht hat, unabhängig von der Höhe des auf die Pflichteinlage tatsächlich gezahlten Betrages. Die Vergütung erhöht sich um die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, soweit die Beteiligungsgesellschaft diese im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen kann.

Die Haftung der Steuerberaterin für fahrlässig verursachte Schäden ist auf EUR 1 Mio. beschränkt. Die Haftung für mündlich gegebene Auskünfte und/oder Informationen ist ausgeschlossen.

Das Vertragsverhältnis kann erstmals zum 31.12.2011 gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird. Die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit gemäß § 627 BGB ist ausgeschlossen.

Ergänzend zum abgeschlossenen Vertrag gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften, Stand August 2005.

5.0 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 verantwortliche Prospektherausgeberin und schuldet die Erstellung des Emissionsprospektes. Der Auftrag umfasst den Entwurf, die grafische Darstellung, Herstellung und den Druck der Prospektunterlagen in der benötigten Stückzahl. 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 2,75% des von der Treuhandkommanditistin für Rechnung von Treugebern übernommenen Beteiligungskapitals (Nennbetrag), zzgl. Umsatzsteuer. Sie entsteht abhängig vom Beitritt der einzelnen Treugeber, bezogen auf deren jeweilige Beteiligungssumme (Nennbetrag). Soweit der Gebührenanspruch entstanden ist, wird er mit Abrechnung, soweit die Vergütung aus Geldmitteln zu bestreiten ist, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen, jedoch frühestens mit Freigabe durch die Mittelverwendungskontrolleurin, fällig. Es ist vorgesehen, spätestens halbjährlich abzurechnen.

6.0 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 eine Vergütung in Höhe von 8,25% bezogen auf die von jedem vermittelten bzw. nachgewiesenen Treugeber übernommene Beteiligungssumme sowie zusätzlich das von dem jeweiligen Treugeber eingezahlte Agio. Der Vergütungsanspruch entsteht jeweils anteilig mit Beitritt eines Treugebers, bezogen auf dessen jeweilige Beteiligungssumme und das von ihm eingezahlte Agio. Die Vergütungsansprüche werden 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. Zusätzlich erhält die Vertragspartnerin für jedes Kalenderjahr, erstmals für 2007, eine Folgeprovision in Höhe von 0,2 % des Beteiligungskapitals, das die Treuhandkommanditistin am 31.12. des betreffenden Jahres für Rechnung der von der Vertragspartnerin vermittelten bzw. nachgewiesenen Treugeber hält. Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich, sofern anfallend, um die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, soweit die Beteiligungsgesellschaft hinsichtlich der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

7.0 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 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 derartiger 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, höchstens jedoch 0,9% bezogen auf das von der Treuhandkommanditistin für Rechnung von Treugebern übernommene Beteiligungskapital (Nennbetrag). Soweit Vergütungsansprüche bezogen auf die vermittelte bzw. nachgewiesene Netto-Darlehenssumme entstanden sind, setzt ihre Entstehung weiter den Beitritt von Treugebern voraus, deren

Beteiligungssummen die Bemessungsgrundlage bilden. Die Vergütung entsteht anteilig höchstens jeweils i.H.v. 0,9% bezogen auf das tatsächlich zugeflossene Beteiligungskapital. Die entstandenen Teile des Vergütungsanspruches werden fällig mit Abrechnung, soweit die Vergütung aus Geldmitteln bestritten wird, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen, jedoch frühestens mit Freigabe durch die Mittelverwendungskontrolleurin. Es ist vorgesehen, mindestens vierteljährlich Abrechnungen zu erstellen. Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich, sofern anfallend, um die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, soweit die Beteiligungsgesellschaft hinsichtlich der ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

8.0 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.

9.0 Sonstige Verträge

Zur Durchführung der zukünftig geplanten Investitionsmaßnahmen wird die Beteiligungsgesellschaft eine Vielzahl von Verträgen 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.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

1. Allgemeines

Die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten erfolgt in Erfüllung der Aufklärungspflicht des Prospektherausgebers unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des BGH und der einschlägigen Prospektinhaltskataloge; sie gibt Hinweise auf die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Gesetze, Verordnungen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Die Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Abwicklung ergeben, sind ab der Seite 12ff im Kapitel „Risiken“ dargestellt.

Das deutsche Steuerrecht befindet sich derzeit in einer Umbruchphase. Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Monaten eine Reihe von Gesetzen verabschiedet, die die Steuergesetze ändern; weitere Gesetzentwürfe befinden sich im Dezember 2006 im parlamentarischen Verfahren. Diese Gesetze und Gesetzentwürfe sind in den folgenden Erläuterungen eingearbeitet, soweit sie für die Beteiligungsgesellschaft von Bedeutung sind. Es sind in der Zukunft noch weitere Veränderungen wie z.B. die Unternehmenssteuerreform 2008 angekündigt, in deren Rahmen u.a. beabsichtigt ist, die Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften neu zu regeln.

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktgesellschafter an der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG oder mittelbar über den Treuhänder. Die Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten 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 Personengesellschaft“). Die nachfolgenden Erläuterungen gelten daher für die Beteiligungsgesellschaft und die Beteiligungen an anderen Gesellschaften (im Folgenden „Objektgesellschaften“) sinngemäß, soweit nicht ausdrücklich auf eine abweichende Handhabung hingewiesen wird.

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 Finanzrecht-

sprechung 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 folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen stellt 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 einem früheren Anlageobjekt der Prospektherausgeberin angewandt. Allerdings sind die steuerlichen Ergebnisse der Investitionsphase bei diesem Anlageobjekt 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 Private FLEX Fonds 1 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 Anlage von Teilen des Gesellschaftsvermögens in Investmentfonds, in sonstige Wertpapiere, in Edelmetalle und in Geldwerte sowie die Beteiligung an einer US-amerikanischen Öl- und Gasgesellschaft in der Rechtsform der Corporation, die der deutschen AG vergleichbar ist.

Das gesamte Vermögen wird in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Beteiligungsgesellschaft gehalten. Die Beteiligungsgesellschaft hat im Zeitpunkt der Prospektherausgabe (Dezember 2006) noch keine Investitionen getätigt.

Zur Durchführung der im Gesellschaftszweck des Gesellschaftsvertrags 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 (1) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft (zur Satzung der Beteiligungsgesellschaft vgl. die Erläuterungen im Prospektteil „Rechtliche Grundlagen“, S. XX) ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt. Nach R 15.8 Abs. 6 EStR 2005 genügt diese Regelung zur Vermeidung der gewerblichen Prägung.

Die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG sind damit bei der vorliegenden Beteiligungsgesellschaft nicht erfüllt, so dass die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft bei ihren Gesellschaftern zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen und gegebenenfalls zu sonstigen Einkünften führt.

2.1.2 Einkunftsermittlung

Einkommensteuerrechtlich stellt die Beteiligungsgesellschaft kein selbständiges Steuersubjekt dar, so dass 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.

Zu den Einkünften zählen neben den Vermietungsergebnissen, die den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) zuzurechnen sind, die Zinserträge der Liquiditätsreserve sowie der Instandhaltungsrücklage und die Gewinnausschüttungen sowie Zinsen von der amerikanischen US-Gesellschaft; diese Erträge gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG). Soweit die Erträge der Zinsabschlagsteuer gemäß § 43 EStG unterliegen, wird die Zinsabschlagsteuer von den Erträgen einbehalten und von der Bank

direkt an das zuständige Finanzamt abgeführt (vgl. auch Ziffer 2.1.7 in diesem Abschnitt). Die Prognoserechnung unterstellt auf Gesellschaftsebene die weitgehende Anlage aller Gelder im Ausland, so dass ein Zinsabschlag nicht in die Berechnungen eingestellt wurde.

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 § 34c EStG auf die deutsche Einkommensteuer 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 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 Verausgabung abzugsfähig. 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. Gleiches gilt für die kalkulierte Dotierung von Instandhaltungsrücklagen; eine steuerliche Berücksichtigung erfolgt erst im Jahr der tatsächlichen Verausgabung.

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 Treuhanderschaft

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft bestimmt sich grundsätzlich nach den gezahlten Pflichteinlagen (§ 22

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

(1) des Gesellschaftsvertrages). Dabei ist die Ergebnisverteilung so vorzunehmen, dass alle Gesellschafter/-Treugeber, die der Beteiligungsgesellschaft während eines Jahres zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts in die Gesellschaft, an den in diesem Jahr erzielten Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft gleichberechtigt teilhaben (Gleichverteilungsabrede, § 22 (2) des Gesellschaftsvertrages).

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 des Prospektherausgebers erfüllt der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhanderlass 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 Einkunftserzielungsabsicht

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 (Einkunftserzielungsabsicht).

Nur wenn positiv die Einkunftserzielungsabsicht bejaht wird, kann einkommensteuerrechtlich von einer relevanten Tätigkeit in Abgrenzung zur nicht relevanten Tätigkeit der steuerlichen „Liebhaberei“ gesprochen werden. Zu beachten ist hierbei, dass aufgrund einer Langzeitbetrachtung 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 Einkunftserzielung 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 in der Regel ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht 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 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft).

Nach Auffassung des Prospektherausgebers 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 im Jahr 2007 geringe steuerliche Verluste aus Vermietung und Verpachtung von 0,64% bezogen auf das ergebnisberechtigte Kapital; die Einkünfte aus Kapitalvermögen sind für 2007 mit einem ertragsteuerlichen Überschuss von 0,76% kalkuliert worden. Ab dem Jahr 2008 wird die Beteiligungsgesellschaft in beiden Einkunftsarten voraussichtlich positive steuerliche Erträge erzielen, sofern die Platzierung des vorgesehenen Beteiligungskapitals bis zum 30. Dezember 2007 abgeschlossen wird; der Totalüberschuss der Einkünfte aus

Vermietung und Verpachtung wird auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich bereits im Jahr 2008 erreicht. Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen werden von Anfang an positive steuerliche Ergebnisse erwartet.

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 Eintritt 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.

Der Prospektherausgeber 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 in der Regel fünf Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters/Treuegebers hindeuten (Tz. 7). Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder –übertragung auf den „Gewerblichen Grundstücks-handel“ sowie das „Private Veräußerungsgeschäft“ wird auf die Erläuterungen zu 4.1 in diesem Abschnitt verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Abschnitt 4.2 dargestellt.

2.1.5 § 15 b EStG/Verlustrücktrag und Verlustrücktrag nach § 10 d EStG/Verluste bei beschränkter Haftung

Am 21. Dezember 2005 hat der Bundesrat dem „Entwurf eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen“ zugestimmt.

Das Gesetz enthält neben der Aufhebung des § 2 b EStG ausschließlich die neue Vorschrift des § 15 b EStG und damit im Zusammenhang stehende Folgeänderungen des Einkommensteuergesetzes.

Danach dürfen Verluste in Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten Eigenkapitals 10% übersteigt.

Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen.

Weder die Beteiligungsgesellschaft und ihre Gesellschafter noch die noch zu erwerbenden Objektgesellschaften sind von dieser Vorschrift betroffen, da die Anlaufverluste in der Anfangsphase bis 2008 die genannten 10% auf das gezeichnete Eigenkapital nach der Planungsrechnung nicht übersteigen werden.

Wegen des Verlustausgleichs und Verlustabzugs 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 § 10 d 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 § 10 d EStG sind zu beachten (EUR 511.500 bei Ledigen, EUR 1.023.000 bei 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 § 10 d Abs. 2 Satz 1 EStG in der Weise begrenzt, dass Verluste bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammenveranlagten 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.

Einschränkungen des beschriebenen Verlustausgleichs und Verlustabzugs können sich aus § 15 a EStG ergeben.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Die Vorschrift des § 15 a EStG bestimmt, dass ein Verlustausgleich bzw. -abzug mit anderen Einkünften insoweit grundsätzlich ausgeschlossen ist, als bei beschränkt haftenden Gesellschaftern negative Kapitalkonten entstehen bzw. sich erhöhen. Ein negatives Kapitalkonto entsteht, wenn die Beteiligungssumme zuzüglich Agio durch Verluste sowie Ausschüttungen, die höher als die prospektierten Gewinnzuweisungen liegen, soweit vermindert wurde, dass sich ein negativer Betrag ergibt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die unter den Regelungsbereich dieser Vorschrift fallenden Gesellschafter die ihnen zuzurechnenden Verluste nur noch bis zur Höhe der geleisteten Einlage mit anderen Einkünften ausgleichen können und die Ausschüttungen insoweit der Steuerpflicht unterliegen, als dadurch ein negatives Kapitalkonto entsteht, oder ein bestehendes negatives Kapitalkonto sich erhöht, soweit nicht die Haftung des Gesellschafters gemäß § 171 HGB wieder auflebt. Das Aufleben der Haftung ist im Falle der treuhänderischen Beteiligung des Anlegers jedoch nicht möglich, da die unmittelbare Haftung nach § 171 HGB nur den Treuhandkommanditisten trifft.

Negative Auswirkungen durch § 15 a EStG sind jedoch nicht zu erwarten, da die (Anlauf-)Verluste in der Investitionsphase in der Beteiligungsgesellschaft weit unter den höchstensfalls nach § 15 a EStG ausgleichsfähigen Verlusten liegen. In der Folgezeit bis zum Ende der Prognoserechnung des Beteiligungsprospekts wird aufgrund der kalkulierten Werte ein negatives Kapitalkonto voraussichtlich nicht entstehen.

2.1.6 Das steuerliche Veranlagungsverfahren

Die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Einkünfte aus der Beteiligung 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 Treuhandkommanditistin bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres zur

Verfügung zustellen; 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 Einnahmen-Überschuss 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.

Die Zinspflicht auf Steuernachforderungen gemäß § 233 a AO beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres in dem die Steuer entstanden ist (Karenzzeit); nach Ablauf der Karenzzeit betragen die Zinsen 0,5 % pro vollem Monat. Bemessungsgrundlage für die Zinsberechnung ist der Steuernachzahlungsbetrag.

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 zuzüglich 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 im Jahr 2007 geltende Spitzensteuersatz für die Einkommensteuer beträgt nach dem „Steueränderungsgesetz 2007“ vom 19. Juli 2006 45 %. Die Einkommensgrenze, ab der der Spitzensteuersatz erhoben wird, beläuft sich ab 2007 auf EUR 250.000 bei Ledigen und EUR 500.000 bei Ehegatten.

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. Kalendern Monats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Im Rahmen des Beteiligungskonzeptes können auch Kapitalerträge anfallen, die der Zinsabschlagsteuer unterliegen. Die Anrechnung der einbehaltenen Steuerbeträge erfolgt im Rahmen der Einkommensteueranrechnung des Anlegers. Die anteiligen Beträge werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch den Treuhänder der Gesellschaft mitgeteilt. Weder die Beteiligungsgesellschaft noch der einzelne Anleger können zur Vermeidung der Zinsabschlagsteuer einen Freistellungsauftrag erteilen.

Soweit Dividenden sowie Zinserträge aus Wertpapieren und Festgeldern 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.

Die Erträge sind dann im Inland zu versteuern, wobei die im Ausland gezahlte Quellensteuer nach § 34 c EStG angerechnet bzw. abgezogen werden kann. Die gezahlten ausländischen Steuern werden jedem Treugeber/Gesellschafter anteilig im Verhältnis seiner Beteiligungsquote zugerechnet und können dann im Rahmen einer

Verhältnisrechnung bei der deutschen Einkommensteuer berücksichtigt werden.

Soweit die Beteiligungsgesellschaft Beteiligungen an ausländischen Immobilien erwirbt und hält und diese Gesellschaften nach ihrer Rechtsgestalt der deutschen Kommanditgesellschaft entsprechen, sind die Einkünfte aus diesen Beteiligungen nach den 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 (Progressionsvorbehalt, § 32 b EStG).

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 Be- bzw. bei Werbungskostenüberschüssen Entlastung von etwa 8% bis 9% der jeweils festgesetzten Einkommensteuer zu rechnen.

Für in Deutschland gelegenen Grundbesitz sind die Belegenheitsgemeinden 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 in der Regel 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 Objektgesellschaften stellt keine umsatzsteuerpflichtige 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 haben bzw. werden jedoch, soweit nach § 9 UStG gesetzlich zulässig, auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten. Den Objektgesellschaften steht damit auch ein – zum Teil anteiliger – Vorsteuerabzug zu.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

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 zehn Jahren (120 Monate) beginnend ab der erstmaligen Verwendung durch 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 zuungunsten der betroffenen Objektgesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden können. Die Vorsteuerrückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. Die Berichtungspflicht endet mit Ablauf der genannten zehn 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. Besondere Erläuterungen für die Investitionsphase

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Steuerliche Besonderheiten bei geschlossenen Immobilienfonds

Die einkommensteuerliche Beurteilung von so genannten „geschlossenen Immobilienfonds“ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl I 2003, S. 546 ff., Bauherrenerrlass). Die wesentlichen Aussagen dieses Erlasses bestehen in der Regelung 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 Platzierungsphase 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 der erworbenen Immobilien US-Gesellschaft oder der sonstigen Wirtschaftsgüter zugerechnet worden. Die steuerliche Berücksichtigung dieser Aufwendungen erfolgt dann im Rahmen der Abschreibungsmöglichkeiten. Als Werbungskosten werden lediglich die im Einzelfall zu entrichtenden Kreditbearbeitungsgebühren, laufende Zinszahlungen sowie die Steuerberatungskosten angesetzt. Die Aufwendungen für die Geschäftsführung sowie die Vergütung des Treuhänders werden ebenfalls als Werbungskosten behandelt.

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 zuzüglich der direkt den Immobilien zurechenbaren Gebühren/Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, und abzüglich der Grund- und Bodenanteile hiervon.

Fondsspezifische Dienstleistungshonorare der Investitionsphase, die nicht zum sofortigen Werbungskostenabzug zugelassen 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 Modelldrechnung 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 Vorsichtsründen 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 Beteiligungen zu erwerben, als auch Beteiligungen an anderen Objektgesellschaften zu erwerben, die Immobilien halten.

Die für diese geplanten Erwerb anfallende Grunderwerbsteuer ist im Investitionsplan einkalkuliert.

Als weiterer steuerbarer Tatbestand ist die Vorschrift des § 1 Abs. 2 a GrEStG zu beachten. Rechtsgänge, 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 Treuhandkommanditistin 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 Beteiligungsgesellschaft aus der Objektgesellschaft und bei Auflösung der Objektgesellschaft für die Verteilung des Auseinsetzungsguthabens maßgeblich ist. Damit sind nach Ansicht der Prospektherausgeberin 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, so dass 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 fünf 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 Grunderwerbsteuer zu verhindern.

4. Besondere Erläuterungen zur Besteuerung bei der Beendigung der Beteiligung

4.1 Verkauf der Beteiligung, Veräußerung der Immobilien

4.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Der Gesetzgeber hat im November 2005 angekündigt, die bisher nach Ablauf von zehn Jahren eingetretene Steuerbefreiung von Gewinnen aus Grundstücksverkäufen (§ 23 EStG) bzw. nach einem Jahr für Wertpapiere

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

und Anteile beseitigen zu wollen. Der Gesetzgeber beabsichtigt, alle Wertsteigerungen von Grundstücken und auch Wertpapieren mit einer pauschalen Steuer zu belegen. Im Gespräch war ein Steuersatz von 20 % der entstandenen Gewinne, wobei der Gewinnbegriff noch unklar ist. Ebenso ist unklar, inwieweit eine Übergangsregelung in das Gesetz aufgenommen wird und welchen Umfang diese mögliche Übergangsregelung haben wird. Zwischenzeitlich scheinen aber auch wieder Tendenzen erkennbar, die jedenfalls auf eine Beibehaltung der 10jährigen Spekulationsfrist bei privaten Grundstücksveräußerungen hindeuten.

Bis zur Einführung möglicher Gesetzesänderungen gilt das Folgende:

Soweit der Treugeber/Gesellschafter seinen Anteil an der Beteiligungsgesellschaft nach der Spekulationsfrist von zehn Jahren und einem Tag gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG veräußert, unterliegt sein gesamter Veräußerungsgewinn nach derzeitiger Rechtslage (Dezember 2006) nicht der Einkommensteuer. Gleiches 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 zehn 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 so genannte gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegen ein Entgelt und damit ein entgeltliches Geschäft vor.

Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehn-Jahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter „4.2 Erbschaft- 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 Beteiligungen. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die verkaufte 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 Fünf-Jahres-Zeitraums 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 fünf (unter

besonderen Umständen, z.B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmakler und Bauunternehmern: zehn) Jahren heranzuziehen ist, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als fünf (zehn) 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 die 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 beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Ver-

kehrswert 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 zehn Jahren erfolgen, so dass 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 Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen (Erbchaft- und Schenkungsteuer)

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.

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf der im Dezember 2006 geltenden Rechtslage. Durch das „Gesetz zur Erleichterung der Unternehmensnachfolge“ und das im Frühjahr 2007 erwartete Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungsmäßigkeit von Wertansätzen für die Erbschaftsteuer können sich die geschilderten Bewertungen verändern.

Die erbschaft- und schenkungsteuerliche Behandlung hängt davon ab, ob der Anleger als Direktkommanditist oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

Um die Bewertung nach den bisherigen Maßstäben bei Erbschaft und Schenkung zu erhalten, muss der Anleger die Stellung eines Direktkommanditisten einnehmen. Der Anleger muss dafür der Beteiligungsgesellschaft eine auf seine Kosten zu erstellende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilen. Die Beteiligung über

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

die Treuhandkommanditistin kann dazu führen, dass gewünschte steuerlichen Folgen möglicherweise nicht eintreten.

Der Prospektherausgeber weist darauf hin, dass eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit der möglichen Gestaltungsvarianten nicht im Voraus getroffen werden kann.

4.2.1. Beteiligung als Direktkommanditist

Für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 138 Abs. 5 BewG).

Die Regelungen über die Grundbesitzwerte sind nach wie vor nicht frei von verfassungsrechtlichen Bedenken. Mit Erlass vom 6. Dezember 2001 (Az. 3 - S-3700 / 15, BStBl. 2001 I, S. 985) haben die obersten Finanzbehörden der Länder verfügt, dass alle Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerbescheide bis zur Klärung der Verfassungsmäßigkeit vorläufig im Sinne des § 165 Abs. 1 AO ergehen müssen. Mit einer Entscheidung in dieser Angelegenheit ist im ersten Halbjahr 2007 zu rechnen.

4.2.1.1 Erbschaftsteuer

Für bebaute Grundstücke ist gemäß § 12 ErbStG in Verbindung mit § 146 BewG der Steuerwert mit dem 12,5-fachen der Durchschnittsjahresmiete der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt anzusetzen (§ 146 Abs. 2 BewG). Dieser Wert ist um die Wertminderung wegen Alters zu verringern, die 0,5 % pro Jahr des Ertragswerts für jedes vollendete Jahr nach Fertigstellung beträgt, höchstens jedoch 25 % des Ertragswertes. Wertpapiere und Anteile sind grundsätzlich mit dem Börsenkurs zu bewerten.

Zur Finanzierung des Grundbesitzes aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

4.2.1.2 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.

Der Prospektherausgeber 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.

4.2.2 Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin

Mit bundeseinheitlich abgestimmtem Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 14. Juni 2005, DStR 2005, S. 1231) hat die Finanzverwaltung ihre bisherige Auffassung zur erbschaft- und schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung treuhänderisch gehaltener Vermögensgegenstände geändert.

Die Finanzverwaltung geht nunmehr 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 in der Regel dem Verkehrswert entspricht. Dies hat zur Folge, dass der erbschaft- und schenkungsteuerliche Wert treuhänderisch gehaltener Kommanditanteile nicht mehr auf der Grundlage des Steuerwerts der Wirtschaftsgüter im Gesamthandsvermögen der Kommanditgesellschaft ermittelt werden kann.

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; so genannter „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.

Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen/Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern durch diese Handhabung keine ungerechtfertigten 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 zum gewerblichen Grundstückshandel (vgl. 4.1.2 in diesem Abschnitt) gelten 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 Dauerschuldzinsen 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, so dass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

Der Prospektherausgeber 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 Dezember 2006.

BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Abfindungsguthaben

Nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 33) erzielbarer Anspruch bei Ausscheiden aus der Beteiligungsgesellschaft.

Abschreibung

Buchmäßiger Wertverzehr eines Wirtschaftsgutes, der jährlich als bestimmter Prozentsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten als steuerlicher Aufwand geltend gemacht und gegen bestimmte Einkünfte verrechnet werden kann. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden so über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes verteilt.

Agio

Aufgeld, mit dem ein Teil der Vertriebskosten abgedeckt wird (auch Abwicklungsgebühr genannt).

Altersvorsorge

Vermögensbildung und -anlage zur Sicherung des Unterhalts und des Lebensstandards nach dem Ausscheiden aus dem aktiven Berufsleben. Besteht in der Regel aus drei Elementen: gesetzliche Rentenversicherung, betriebliche Altersvorsorge, private Altersvorsorge.

Anschaffungskosten

Summe aller Aufwendungen für einen (Immobilien-) Kauf. Setzen sich u.a. aus dem Kaufpreis und den sonstigen übernommenen Leistungen wie Kosten der Vertragsvermittlung, des Vertragsabschlusses, der Besichtigung sowie Steuern, die mit der Anschaffung zusammenhängen (z.B. Grunderwerbsteuer), ferner sog. anschaffungsnahen Aufwendungen zusammen. Steuerlich absetzungsfähig in Form der Absetzung für Abnutzung (AfA, Abschreibung), soweit auf Gebäude oder andere absetzbare Wirtschaftsgüter entfallend.

Ausgabeaufschlag

Differenz zwischen Ausgabepreis und Anteilswert bei Investmentfonds. Der Ausgabeaufschlag wird meist in Prozent des Anteilswertes berechnet und dient der Deckung der Vertriebskosten.

Ausgabekurs/Ausgabepreis

Preis, zu dem Anleger einen Investmentfondsanteil erwerben können bzw. Kurs/Preis, zu dem neue Aktien oder Wertpapiere ausgegeben werden.

Ausschüttung

Auszahlen von Liquiditätsüberschüssen, Dividenden, Boni, Liquidationserlösen und dergleichen.

Beteiligungskapital

Summe aller Einlagen aller Anleger ohne Gründungsgesellschafter.

Beteiligungssumme

Die vom Anleger insgesamt planmäßig - voll oder in monatlichen Teilbeträgen - zu erbringende Einlagen.

Cost-Average-Effekt

Durch die regelmäßige Einzahlung gleichbleibender Beträge in Wertpapiere mit schwankenden Kursen eintretender Effekt der Verringerung des durchschnittlichen Kaufpreises: Bei höheren Kursen werden weniger, bei niedrigeren Kursen werden mehr Stücke erworben als beim regelmäßigen Kauf einer gleichen Anzahl von Wertpapieren. Bei schwankenden Kursen und einer langfristig positiven Kursentwicklung ergibt sich daraus ein positiver Effekt auf die Entwicklung des Gesamtportfolios. Analog tritt dieser Effekt beim Zukauf einzelner Immobilien zu unterschiedlichen Preisen und Marktschwankungen ein.

Geschlossene Fonds

Der geschlossene Immobilienfonds dient meist der Finanzierung von Investitionsobjekten. Wenn das erforderliche Kapital aufgebracht worden ist, werden keine weiteren Anteile ausgegeben.

Gesellschaftskapital

Summe der Einlagen aller Anleger und Gesellschafter.

Inflation

Deutliches Überwiegen der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen über das zur gleichen Zeit vorhandene Angebot, in dessen Folge die Preise steigen bzw. eine Entwertung des Geldes (Kaufkraftverlust) stattfindet.

Initiator

Person oder Gesellschaft, die einen geschlossenen Fonds ins Leben ruft. Zu den Aufgaben zählen u.a.: Gründung der Gesellschaft, Auswahl und Realisierung der Fondsimmobilie(n), Koordinierung von Eigenkapital- und Fremdkapitalbeschaffung, Überwachung und Koordinierung des Fonds.

Interner Zinsfuß

Kennzahl für die Rendite, bei der die Verzinsung auf das jeweils effektiv eingesetzte Eigenkapital ermittelt wird.

Investitionsvolumen

Summe aller Investitionen inkl. aller dafür erforderlichen Kosten.

Investmentfonds

Sondervermögen einer Kapitalanlagegesellschaft, das aus dem eingelegten Geld der Anleger gebildet wird. Die Kapitalanlagegesellschaft tätigt nach den Regeln der Risikomischung im eigenen Namen Wertpapiergeschäfte mit dem Ziel, den Wert des Sondervermögens zu erhöhen oder möglichst hohe, regelmäßige Ausschüttungen zu erwirtschaften. Grundsätzlich unterschieden werden je nach Anlage-schwerpunkt Aktien-, Renten-, Geldmarkt, Immobilien- und gemischte Fonds.

Jahres-Nettoausschüttungsbetrag

Entspricht dem Betrag, der einem Anleger einer Fondsbeteiligung jährlich ausgeschüttet wird.

Kalkulatorische Wertermittlung

Bezeichnet das vorhandene Deckungskapital, welches sich aus dem Sparanteil der Beiträge, deren Verzinsung und den bis dahin erwirtschafteten Überschussanteilen ergibt.

Komplementär

Persönlich und unbeschränkt haftender Gesellschafter einer KG (Kommanditgesellschaft) oder KGaA (Kommanditgesellschaft auf Aktien).

Leerstandsrate

Nicht vermietete Fläche eines Gebäudes, ausgedrückt in Prozent der Gesamtmietfläche.

Liquidität

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

Liquiditätsreserve

Gesamtheit der liquiden oder kurzfristig liquidierbaren Mittel einer Unternehmung.

Platzierung/-phase

Verkauf von Wertpapieren oder Fondsanteilen am Markt, in einem von vornherein festgelegten Zeitraum, in der Beteiligungsangebote angenommen werden.

Rating

Bewertungsmethodik und Maßstab

REITS

(=Real Estate Investment Trusts); Fondskonstruktionen, die nicht nur unmittelbar in Objekte, sondern hauptsächlich in börsennotierte Immobilienbetriebsgesellschaften investieren. Somit handelt es sich hierbei de facto um Aktienfonds nicht mit Anlageschwerpunkt Unternehmen, sondern Immobilien.

Rentabilität

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

Sanierung/Revitalisierung

Gilt nur für solche Objekte, für die nach erfolgter (l.d.S. § 9 Gesellschaftsvertrag) Sanierung bzw. Revitalisierung, bei der Vermietung ein in etwa gleich hohes Mietniveau, wie für vergleichbare Neubaulprojekte – also ohne Altbauabschlag – erzielt wird.

Sparanteil

Der Sparanteil wird verzinslich angesammelt und bildet den Gegenwert (Deckungskapital) der Versicherung.

Treugeber

Anleger, der sich nicht als unmittelbarer Kommanditist sondern über einen Treuhänder (=Treuhandskommanditist) an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt.

Treuhandskommanditist

Gesellschafter, der für die Treugeber deren wirtschaftliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft treuhänderisch hält.

Totalüberschuss

Ein Totalüberschuss wird dann erzielt, wenn während der Laufzeit der Beteiligung ein Überschuss der zu versteuernden Einnahmen über die Summe der Werbungskosten (entspricht einem positiven steuerlichen Ergebnis) erreicht wird.

Werbungskosten

Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung und der Erhaltung von Einnahmen dienen und deshalb steuerlich geltend gemacht werden können.

SENSITIVITÄTSANALYSE

(Entwicklung bei Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren)

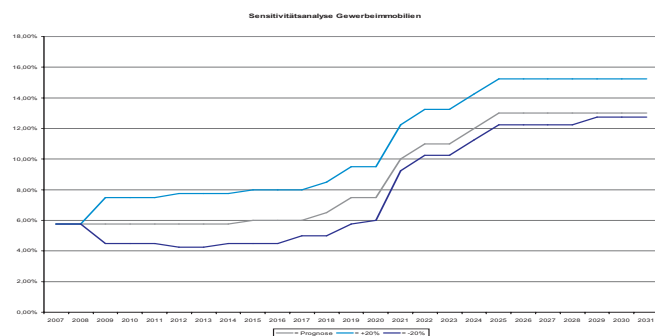
Abweichungen in der Investitionskalkulation bzw. in den Prognoseberechnungen können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft von Anfang an, unter Umständen auch deutlich, von dem prognostizierten Verlauf abweicht. Derartige Abweichungen und deren Auswirkungen sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – in unterschiedlichen Beispielen in Bezug auf die geplanten Ausschüttungszahlungen in Prozent bezogen auf das Beteiligungskapital nachstehend aufgezeigt (Sensitivitäten). Entgegen den Prognoseberechnungen auf den Seiten 74ff, in der die Rücklage „Mietausfallwagnis“ permanent „verzehrt“ wird, wird in den nachfolgenden Beispielen unterstellt, dass diese Rücklagen kumuliert und unverzinslich aufgebaut werden, es also keine Mietausfälle im Vergleich zu den geplanten Einnahmen gibt. Es wird weiterhin unterstellt, dass die übrigen Investitionsteile 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. 45% der Gesamtinvestition einen bedeutenden Investitionsschwerpunkt ausmachen, wirken sich Veränderungen hier besonders aus. Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen über einen angenommenen Zeitraum von 25 Jahren (2007 bis 2031) von 20% gegenüber den geplanten Werten, hätten – neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen – außerdem zur Folge, dass zur Bestreitung von Zins- und Tilgungszahlungen sowie für Ausschüttungszahlungen ca. EUR 6,49 Mio. aus der Rücklage „Mietausfallwagnis“ entnommen werden müsste. Darüber hinaus müsste auf die Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetallinvestitionen in Höhe von insgesamt EUR 6,05 Mio. verzichtet werden.

Erträge	2009	2012	2018	2021	2024	2027
bei +20%	7,50%	7,75%	8,50%	12,25%	14,25%	15,25%
Prognose	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%
bei -20%	4,50%	4,25%	5,00%	9,25%	11,25%	12,25%

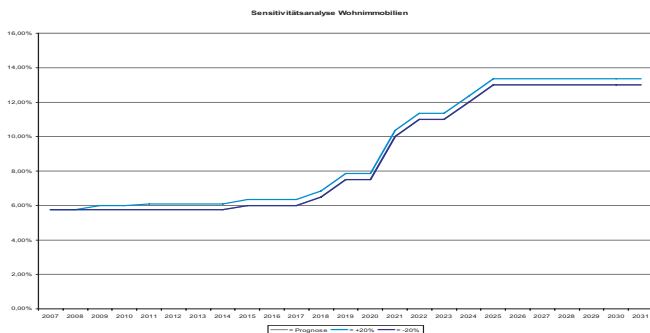


Beispiel 2:

Veränderungen bei den Mieterträgen der Wohnimmobilien

Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen bei den Wohnimmobilien über einen angenommenen Zeitraum von 25 Jahren (2007 bis 2031) von 20% gegenüber den geplanten Werten, hätten hierbei zunächst **keine** Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen, soweit ein Teilbetrag zur Bestreitung von Zins- und Tilgungszahlungen sowie für Ausschüttungszahlungen in Höhe von ca. EUR 3,61 Mio. aus der Rücklage „Mietausfallwagnis“ entnommen werden kann.

Erträge	2009	2012	2018	2021	2024	2027
bei +20%	6,00%	6,10%	6,85%	10,35%	12,35%	13,35%
Prognose	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%
bei -20%	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%

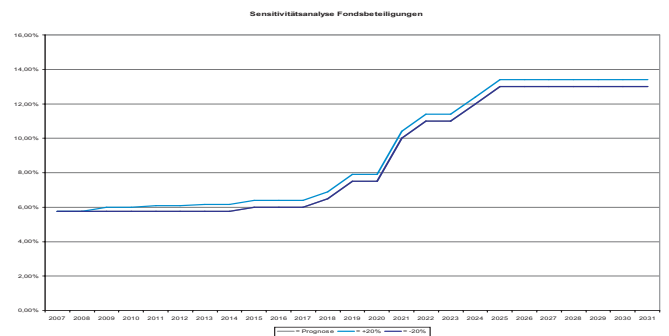


Beispiel 3:

Veränderungen bei den Ausschüttungszahlungen der Fondsbeteiligungen

Dauerhafte und anhaltende Ertragsseinbußen bei den Fondsbeteiligungen über einen angenommenen Zeitraum von 25 Jahren (2007 bis 2031) von 20% gegenüber den geplanten Werten, hätten auch hierbei zunächst **keine** Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen, soweit ein Teilbetrag zur Bestreitung von Zins- und Tilgungszahlungen sowie für Ausschüttungszahlungen in Höhe von ca. EUR 4,18 Mio. aus der Rücklage „Mietausfallwagnis“ entnommen werden kann.

Erträge	2009	2012	2018	2021	2024	2027
bei +20%	6,00%	6,10%	6,90%	10,40%	12,40%	13,40%
Prognose	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%
bei -20%	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%



Beispiel 4:

Veränderungen bei den Erträgen aus der Wertpapier-Anlage

Dauerhafte und anhaltende Ertragsseinbußen bei den Wertpapieren über einen angenommenen Zeitraum von 25 Jahren (2007 bis 2031) von 20% gegenüber den geplanten Werten, hätten auch hierbei zunächst **keine** Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen, soweit ein Teilbetrag in Höhe von ca. EUR 2,05 Mio. aus der Rücklage „Mietausfallwagnis“, zur Bestreitung von Zins- und Tilgungszahlungen sowie für Ausschüttungszahlungen entnommen werden kann.

Erträge	2009	2012	2018	2021	2024	2027
bei +20%	5,75%	5,85%	6,60%	10,25%	12,25%	13,25%
Prognose	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%
bei -20%	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%

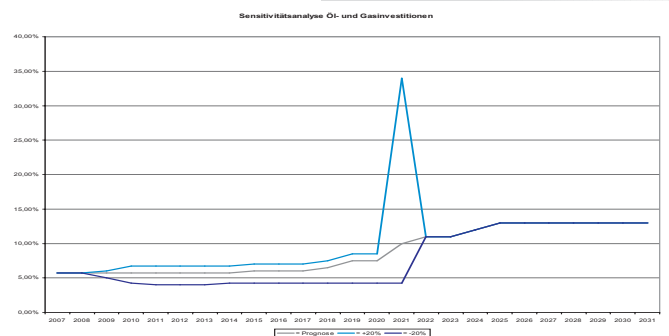


Beispiel 5:

Veränderungen bei den Erträgen aus den Öl- und Gasinvestitionen

Dauerhafte und anhaltende Ertragsseinbußen bei den Erträgen aus der Öl- und Gasbeteiligung über einen angenommenen Zeitraum von 25 Jahren (2007 bis 2031) von 20% gegenüber den geplanten Werten, hätten - neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen - außerdem zur Folge, dass auf die Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetallinvestitionen in Höhe von insgesamt EUR 1,45 Mio. verzichtet werden müsste.

Erträge	2009	2012	2018	2021	2024	2027
bei +20%	6,00%	6,75%	7,50%	34,00%	12,00%	13,00%
Prognose	5,75%	5,75%	6,50%	10,00%	12,00%	13,00%
bei -20%	5,00%	4,00%	4,25%	4,25%	12,00%	13,00%



Beispiel 6:

Veränderungen bei der Wahl der Einzahlungsvariante

Dauerhafte und anhaltende Veränderungen des Verhältnisses der Einzahlungsvariante Vollzahler – Einzahlungsvariante Teilzahler von 20% hätte zur Folge, dass die Investitionen insgesamt entsprechend dem neuen Mittelzufluss angepasst werden müssten. Eine entsprechende Anpassung der Investitionszeitpunkte an die Veränderungen des Verhältnisses Teilzahler – Vollzahler von 20% würde sich nicht auf die Ausschüttungszahlungen auswirken. Eine dauerhafte Erhöhung der Quote der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante Vollzahler (*Ertrag-FLEX*, *Cash-FLEX*) entscheiden um 20%, hätte darüber hinaus zur Folge, dass auf Re-Investitionen sowie die Zuführung liquider Überschüsse in die Edelmetalle in Höhe von insgesamt EUR 4,25 Mio. verzichtet werden müsste. Der Prospektherausgeber weist darauf hin, dass die einzelnen in den vorstehenden Erläuterungen dargestellten Risiken u. U. auch kumuliert bzw. gleichzeitig auftreten können, mit der Folge, dass Ausschüttungszahlungen teilweise oder ganz ausbleiben. Im Extremfall, zu der auch eine dauerhafte Kostenüberschreitung von mehr als ca. 30% zu zählen ist, kann der Verlust des eingebrachten Kapitals („Totalverlustrisiko“, vgl. hierzu auch S. 12 ff, Risiken) nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis: Die tatsächlichen Abweichungen können auch über die 20% hinausgehen, auch soweit, dass Ausschüttungen nicht mehr möglich sind oder sogar das Totalverlustrisiko, insbesondere bei kumuliertem Zusammentreffen der vorstehenden Beispiele, eintritt.



TREUHANDVERTRAG

zwischen

**der jeweils im Angebot auf Abschluss eines
Treuhandvertrages („Beteiligungsangebot“)
genannten Person,**

– nachstehend „Treugeber“ genannt –

und

**der CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH,
Maria-Theresia-Str. 6, 81675 München,**

– nachstehend „Treuhandkommanditistin“ genannt –

Vorbemerkung

Der Treugeber beabsichtigt, sich an der

„Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG“

– nachstehend „Gesellschaft“ genannt –

als Treugeber der Treuhandkommanditistin zu beteiligen.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (siehe Seite 131 des Emissionsprospektes der Gesellschaft, Stand 1. Januar 2007) 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 Kommanditanteils an der Gesellschaft im Außenverhältnis treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Innenverhältnis ausschließlich für seine Rechnung und in seinem Interesse zu halten. Die übrigen Teile ihres Kommanditanteils wird die Treuhandkommanditistin für andere Treugeber, mit denen sie vergleichbare Treuhandaufträge abschließt, treuhänderisch übernehmen und halten.

- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt nach näherer Maßgabe der diesbezüglich zwischen ihr und der Gesellschaft gesondert abgeschlossenen Verträge, auch die Steuerberatung der Gesellschaft und die Mittelverwendungskontrolle wahr.

§ 3 Ausführung des Treuhandauftrages und Zahlungsverpflichtungen

- (1) Die Treuhandkommanditistin wird den Treuhandauftrag dadurch ausführen, dass sie gegenüber der Gesellschaft die Erklärung abgibt, ihre Pflichteinlage um die vom Treugeber im Beteiligungsangebot angegebene Beteiligungssumme (zzgl. 5% Agio) zu erhöhen und den so begründeten Teil ihres Kommanditanteils treuhänderisch für den Treugeber zu halten („Beitritt des Treugebers“).
- (2) Die Ausführung des Treuhandauftrages 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 die gesamte vereinbarte Beteiligungssumme sowie das Agio i.H.v. 5% der Beteiligungssumme bzw. bei Wahl der Variante „Fix-FLEX“ (§ 4 Abs. (2) Buchstabe b) des Gesellschaftsvertrages) den erstfälligen Teil (47,5%) der vereinbarten Beteiligungssumme und das auf die gesamte Beteiligungssumme entfallende Agio, insgesamt also ein Betrag in Höhe von 52,5% der vereinbarten Beteiligungssumme, 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 die mit ihnen vereinbarten Beteiligungssummen – bei der Variante „Fix-FLEX“ den o.g. erstfälligen Teilbetrag – und Agien auf ein gemäß § 4 Abs. (1) eingerichtetes Einzahlungskonto eingezahlt haben; diese Voraussetzung entfällt, sobald die Gesellschaft ihre erste Investition, ggf. auch aus Fremdmitteln finanziert, getätigt hat.

TREUHANDVERTRAG

- (3) Der Treugeber ist unmittelbar gegenüber der Treuhandkommanditistin verpflichtet, seine im Falle der Ausführung des Treuhandauftrages und durch diese entstehenden Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Beteiligungssumme zzgl. Agio) zu erfüllen.
- (4) Die Zahlungen des Treugebers werden stets, auch wenn sie nicht in der vereinbarten Höhe geleistet werden, in dem vereinbarten Verhältnis auf Beteiligungssumme und Agio angerechnet; 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 Gesellschaft eingerichtetes Einzahlungskonto einzuzahlen, die Treugeber, die die Variante „Fix-FLEX“ wählen, jedoch nur den erstfälligen Teil der vereinbarten Beteiligungssumme und das insgesamt auf diese entfallende Agio. Die Vereinbarungen der Gesellschaft mit den kontoführenden Kreditinstituten müssen vorsehen, dass über die Einzahlungskonten und - bis zur Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages) - auch alle sonstigen Bankkonten der Gesellschaft ausschließlich die Treuhandkommanditistin Verfügungsberechtigt ist. Nach Schließung der Gesellschaft entfällt die alleinige Verfügungsberechtigung der Treuhandkommanditistin über die nicht als Einzahlungskonten vereinbarten Bankkonten der Gesellschaft. Über die weitere Verfügungsberechtigung 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 werden-
den 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 angenommenen 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 Gesellschaft schriftlich mitzuteilen.

Die Treuhandkommanditistin sowie die Gesellschaft 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 Gesellschaft, deren Gesellschaftern, den Vertragspartnern der Gesellschaft 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 berufsmäßiger 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 Gesellschaft. Sie kann keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür übernehmen, dass die Vertragspartner der Gesellschaft 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 sonsti-

TREUHANDVERTRAG

ger 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 in Höhe von insgesamt 1% (je 0,5% für jeden von ihnen) bezogen auf die Beteiligungssumme (ohne Agio), die auf die von der Verfügung betroffene Beteiligung entfällt. Sofern Umsatzsteuer anfällt, erhöhen sich die vorgenannten Vergütungen um die Teile der Umsatzsteuer, bezüglich derer die Gesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

§ 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.

(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 Gesellschaft 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 Beträge trotz Aufforderung ganz oder teilweise nicht zahlt. Der Treugeber ist zum Rücktritt berechtigt, wenn feststeht, dass der Treuhandvertrag nicht ausgeführt werden kann, in jedem Falle 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 sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft, erstmals zum 31.12.2008 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 Gesellschaft - zu seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft führen würden bzw. seinen Ausschluss aus der Gesellschaft rechtfertigen würden.

Ein wichtiger Grund ist in jedem Falle 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 Gesellschaft unmittelbar gegenüber dem Treugeber ausgesprochen werden. Das Recht der Gesellschaft, den Treugeber gemäß § 30 Abs. (2) aus der Gesellschaft auszuscheiden, bleibt unberührt.

- (3) Der Treugeber kann den Treuhandvertrag ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs 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 Gesellschaft - beispielsweise 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 Falle der Vertragsauflösung vor Ausführung des Treuhandauftrages, insbesondere im Falle 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 Verzugschadensersatzansprüche 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 Gesellschaft oder einer von dieser benannten dritten Person auf seine Kosten 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 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 Gesellschaft 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) - c) genannten Fällen scheidet die Treuhandkommanditistin mit dem treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Gesellschaft aus, so dass dem Treugeber das anteilige Auseinandersetzungsguthaben nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages i.V.m. § 6 zusteht.

TREUHANDVERTRAG

§ 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.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG

Vorbemerkung:

Die Gesellschaft wurde am 25.10.2004 gegründet und zur Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HR A 281145 angemeldet. Die Gesellschaft war bisher inaktiv. Der Gründungskommanditist Gerald Feig, Schorndorf, ist ausgeschieden, die CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, und Herr Jörg Schielein, Weinstadt, sind als neue Kommanditisten beigetreten. Mit der Eintragung der beiden letztgenannten Personen als Kommanditisten in das Handelsregister, frühestens jedoch mit Wirkung zum 1. Januar 2007, tritt der nachstehend niedergelegte Gesellschaftsvertrag in Kraft.

§ 1 Rechtsform, Firma und Sitz

(1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft.

(2) Die Firma der Gesellschaft lautet

„Private FLEX Fonds 1 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 Gewerbeimmobilien 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 Anlage von Teilen des Gesellschaftsvermögens im eigenen Namen und für eigene Rechnung in Investmentfonds, in sonstige Wertpapiere und in Geldwerte;

d) 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. Öl- und Gasquellen erwirbt oder sich in sonstiger Weise an diesen beteiligt,

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.

Ausgeschlossen sind in jedem Falle 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 CF Fonds GmbH, Schorndorf, als geschäftsführende Kommanditistin,
- c) die CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, als Treuhandkommanditistin, und
- d) Jörg Schielein, Weinstadt, als weiterer Kommanditist.

(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 zwei 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 Treuhandkommanditistin übernimmt zunächst eine Pflichteinlage von EUR 10.000 zzgl. 5% Agio; dieser Teil der Pflichteinlage ist nach erster Aus-

GESELLSCHAFTSVERTRAG

führung eines ihr erteilten Treuhandauftrages nach Maßgabe der von dem betroffenen Treugeber gewählten Fälligkeitsregelung (§ 4 Abs. (2)) fällig.

Die Treuhandkommanditistin beabsichtigt, ihre Pflichteinlage, wie nachstehend in § 4 geregelt, zu erhöhen.

- (5) Die Pflichteinlage des in Abs. (1) Buchstabe d) genannten weiteren Kommanditisten beträgt EUR 2.500. Sie ist spätestens zwei Wochen nach Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7)) einzuzahlen. In dem in § 32 Abs. (3) genannten Fall besteht sein weiterer Beitrag in der Übernahme und Wahrnehmung des bis dahin von der geschäftsführenden Kommanditistin gem. vorstehendem Abs. (3) Satz 2 zu erbringenden Gesellschafterbeitrags.

§ 4 Pflichteinlagenerhöhung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin 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.

Die Treuhandkommanditistin kann ihre Pflichteinlage jedoch nur zur Ausführung solcher Treuhandverträge erhöhen, in denen die Treugeber sich verpflichten, eine Beteiligungssumme von EUR 20.000 (Mindestbetrag) oder eine höhere, durch 1.000 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) Regelvariante („Vollzahler“):

Die vereinbarte Beteiligungssumme sowie ein Agio i.H.v. 5 % der Beteiligungssumme ist in voller Höhe vor Ausführung des mit dem betreffenden Treugeber abgeschlossenen Treuhandvertrages zu zahlen.

b) Variante „Fix-FLEX“ („Teilzahler“):

Der Treugeber, der sich für die Variante „Fix-FLEX“ entscheidet, hat 47,5 % der vereinbarten Beteiligungssumme sowie das auf die gesamte vereinbarte Beteiligungssumme entfallende Agio von 5 %, insgesamt also einen Betrag von 52,5 % der Beteiligungssumme, vor Ausführung des Treuhandvertrages zu zahlen. In der

Folgezeit werden die vorgesehenen Ausschüttungen gemäß § 23 Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe bb), Abs. (4) Buchstabe d) Doppelbuchstabe bb) seinem Kapitalkonto I gutgeschrieben. Reichen die bis zum Ende der gemäß § 23 Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe bb) geltenden Sonderregelung dem Kapitalkonto I gutgeschriebenen Ausschüttungen nicht aus, um den anfänglich nicht eingezahlten Teil von 52,5% der Beteiligungssumme abzudecken, hat der Treugeber den verbleibenden Differenzbetrag auf Aufforderung durch die geschäftsführenden Kommanditistin nachzuentrichten.

- (3) Von Abs. (1) und Abs. (2) abweichende Vereinbarungen zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern, z.B. über die Einzahlung der Beteiligungssumme zzgl. Agio in mehreren Teilbeträgen, 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 Kommanditanteils 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 vor-

übergehender 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 Kommanditanteil rechtlich im eigenen Namen, wirtschaftlich aber für Rechnung und im Interesse der sie beauftragenden Treugeber. Zur Erfüllung der auf ihren Kommanditanteil entfallenden Einlagepflichten ist die Treuhandkommanditistin selbst nur insoweit verpflichtet, als die sie beauftragenden Treugeber ihre entsprechenden Zahlungspflichten erfüllen.
- (6) Die Verwendung der von den Treugebern der Treuhandkommanditistin auf deren Pflichteinlage zzgl. Agio eingezahlten Beträge, bei der in Abs. (2) Buchstabe b) genannten Variante jedoch nur die zuerst fällige Hälfte der Beteiligungssumme zzgl. das auf diese Hälfte entfallende Agio, unterliegt einer Mittelverwendungskontrolle, die die Treuhandkommanditistin aufgrund eines gesondert zwischen ihr und der Gesellschaft abgeschlossenen Vertrages ausübt. Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist diesem Gesellschaftsvertrag als Anlage 1 beigelegt und inhaltlich Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrages. Die Gesellschaft, ihre Gesellschafter und die Treugeber erkennen die der Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Mittelverwendungskontrollleurin eingeräumten Befugnisse als für sie verbindlich an.
- (7) Der Zeitraum der Anwerbung von Treugebern („Platzierungsphase“), die der Treuhandkommanditistin Treuhandaufträge erteilen, endet am 31.12.2008. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die Platzierungsphase um bis zu zwölf Monate, also bis zum 31.12.2009, zu verlängern. Ebenso ist die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, die Platzierungsphase zu einem von ihr festgelegten früheren Zeitpunkt enden zu lassen, wenn zuvor die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage auf einen Betrag von mindestens EUR 49.995.000 (zzgl. Agio) erhöht hat. 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 Komman-

ditistenrechte 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 10.000 eingetragen. Sie kann die Haftsumme auf einen Betrag von bis zu 5% der von ihr treuhänderisch übernommenen Pflichteinlage erhöhen.
- (2) Die Haftsumme der übrigen Kommanditisten 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 ent-

GESELLSCHAFTSVERTRAG

sprechende 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 Kalendermonats, in dem sie geleistet wird. Für die Gutschriften gemäß § 4 Abs. (2) Buchstabe b) Satz 2 gilt § 23 Abs. (4) Buchstabe d) Doppelbuchstabe bb).
- 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.
- c) Dem Kapitalkonto III werden Entnahmeansprüche des Gesellschafters bzw. Treugebers nach näherer Maßgabe des § 23 Abs. (4) Buchstabe d) gutgeschrieben sowie die Entnahmen des Gesellschafters bzw. Treugebers belastet, soweit sie nicht ohne vorherige Gutschrift auf dem Kapitalkonto III ausgezahlt bzw. dem Kapitalkonto I gutgeschrieben werden. Die Wertstellung der Entnahmen erfolgt jeweils auf den letzten Tag des Kalendermonats, in dem die entsprechende Zahlung aus dem Vermögen der Gesellschaft abgeflossen ist.

(3) Die Salden auf den in Abs. (2) Buchstabe a) bis Buchstabe c) 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, die Treuhandkommanditistin und der in § 3 Abs. (1) Buchstabe d) genannte weitere Kommanditist 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 in Verbindung mit § 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) Wertpapier- und Geldwertanlage (Abs. (5))
- c) Rohstoffe
 - aa) Beteiligung an einer US-amerikanischen Öl- und Gasgesellschaft (Abs. (6) Buchstabe a))
 - bb) Edelmetalle (Abs. (6) Buchstabe b))

(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-fache der Summe aller aus der Vermietung der Immobilie voraussichtlich insgesamt nachhaltig erzielbaren Jahresnettomieten nicht übersteigen. Jahresnettomiete ist – bezogen auf eine Vermietungseinheit – der Betrag der von einem Mieter für die Überlassung von Mietflächen für einen Zeitraum von zwölf Monaten nachhaltig erzielbare 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 fünf Jahren vorsehen, fest vermietet sein. Ist die Vermietungsquote geringfügig geringer als 75% oder beträgt die Restlaufzeit der Mietverträge für nicht mehr als 25% der vermietbaren Nutzflächen weniger als fünf Jahre aber mehr als 42 Monate, gelten insoweit die Voraussetzungen des vorstehenden Satz 1 als erfüllt, als für die fehlenden Flächen seitens des Verkäufers oder eines Dritten die Garantie übernommen wird, dass für die zur Vermietungsquote von 75% fehlenden Nutzflächen für die Dauer von mindestens fünf Jahren und/oder für die Nutzflächen, deren Restmietdauer kürzer als fünf Jahre ist, für den zu dem Zeitraum von fünf Jahren fehlenden Zeitraum die Gesellschaft so gestellt wird, als seien die Flächen vermietet, und zwar höchstens zu der monatlichen Nettomiete je Quadratmeter, die im Durchschnitt für die in der gleichen Immobilie bereits vermieteten, vergleichbaren Nutzflächen erzielt wird; die Garantie muss 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 sein.
- bb) Die Bonität von Mietern, 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 Grundbuches 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. Teilerbbaurechten 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 Treuhandgesellschafters, der unmittelbaren Beteiligung gleich, vorausgesetzt, die mittelbare Beteiligung gewährt dem mittelbar Beteiligten die Möglichkeit, die mit der Beteiligung im Zusammenhang stehenden wesentlichen Rechte wie ein unmittelbar Beteiligter wahrzunehmen.
- (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 oder Revitalisierung gleich.
- b) Der Kaufpreis einschließlich etwaiger Revitalisierungskosten und einschließlich der voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie ggf. anfallende Maklerprovisionen) darf EUR 1.000/m² Wohnfläche nur übersteigen, wenn

GESELLSCHAFTSVERTRAG

- der Kaufpreis und die genannten Kosten höchstens das 13-fache der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete i.S.d. Abs. (2) Buchstabe b) Satz 2 betragen.
- c) Die Immobilie muss im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gelegen sein.
 - d) Die vermietbaren 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 Grundbuches 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. Wohnungserbbaurechten 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 Treuhandgesellschafters, 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 Treuhandgesellschafters gleich.
 - b) Der geschlossene Fonds muss mindestens 65% der von ihm aufgewandten Investitionssumme in in- oder ausländische Immobilien beliebiger Nutzungsart angelegt haben.
 - 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 15-fache des durchschnittlich für die letzten drei vollen Kalenderjahre, für die die (Jahres-)Abschlüsse vorliegen, ermittelten jährlichen Netto-Ausschüttungsbetrages, der auf die zum Erwerb vorgesehene Beteiligung entfällt, sein; Netto-Ausschüttungsbetrag ist, soweit die Ausschüttungen für die Gesellschaft und/oder die an ihr beteiligten Gesellschafter bzw. Treugeber im Falle des Erwerbs der Beteiligung ertragsteuerpflichtig sind, der Betrag, der sich nach Abzug der Steuerbelastung der Gesellschaft und ggf. - errechnet auf der Basis eines angenommenen Einkommensteuersatzes von durchschnittlich 40% - ihrer Gesellschafter bzw. Treugeber ergibt.
 - 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 und 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 im Sinne des vorstehenden Abs. (2) Buchstabe f) Satz 2f. bzw. des vorstehenden Abs. (3) Buchstabe f) Satz 2f., so dass auch die gemäß Abs. (2) und/oder Abs. (3) zu beachtenden Investitionskriterien maßgeblich sind.
- (5) Die Wertpapier- und Geldwertanlage soll
- a) durch Erwerb von festverzinslichen Wertpapieren europäischer Emittenten und/oder von Anteilen an so genannten Rentenfonds, die überwiegend in festverzinsliche Wertpapiere europäischer Emittenten anlegen, und
 - b) durch Erwerb von Anteilen an Aktienfonds, die überwiegend in Aktien, Genussscheine, Optionscheine auf Aktien und vergleichbare Finanzinstrumente überwiegend europäischer Emittenten anlegen, durchgeführt werden; von den gemäß diesem Abs. (5) Satz 1 investierten Mitteln sollen mindestens 50 % gemäß Buchstabe a) angelegt werden. Soweit die Gesellschaft in Investmentfonds anlegt, dürfen nur Anteile an Investmentfonds im Sinne von § 2 Abs. (1) Investmentgesetz, die von einer in Deutschland ansässigen Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden, Anteile an Investmentaktiengesellschaften im Sinne des § 2 Abs. (5) Investmentgesetz und EG-Investmentanteile i.S.d. § 2 Abs. 10 Investmentgesetz erworben werden.
- (6) Investitionen im Rohstoffbereich:
- a) Zur Durchführung der geplanten Öl- und Gasinvestitionen wird die Gesellschaft eine US-amerikanische Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft gründen und mit Gesellschaftskapital sowie verzinslichen Gesellschafterdarlehen finanziell ausstatten. Diese US-amerikanische Tochtergesellschaft 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-Tochtergesellschaft, 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-Tochtergesellschaft zur Verfügung zu stellenden Gelder transferieren, sobald der Abschluss eines Beratungsvertrages mit einem einschlägig erfahrenen Kooperationspartner nachgewiesen ist und die von ihr als Muttergesellschaft zu erfüllenden Einlageverpflichtungen bzw. Verpflichtungen zur Gewährung verzinslicher Gesellschafterdarlehen fällig sind.
 - b) Edelmetalle (Platin, Gold, Silber) soll die Gesellschaft in physischer Form erwerben; Termingeschäfte sind ausgeschlossen.
- (7) Der Erwerbsaufwand für eine einzelne Gewerbeimmobilie darf EUR 20 Mio., für eine einzelne Wohnimmobilie EUR 10 Mio. und für Beteiligungen an einem bestimmten geschlossenen Fonds EUR 5 Mio. nicht übersteigen.
- (8) 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 drei natürlichen Personen, die von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin bestimmt werden.

Des Weiteren können Anlagen auf Tages- und/oder Festgeldkonten o.ä. bzw. in Geldmarktpapieren erfolgen. Diese Anlageformen sind auch zur vorübergehenden Anlage liquider Mittel bis zur planmäßigen anderweitigen Verwendung vorgesehen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

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 ihr - ohne Berücksichtigung der Einnahmen aus durchgeführten Investitionen - folgende Mittel zur Verfügung stehen werden:
 - a) Pflichteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin 2.500 EUR
 - b) Pflichteinlage des weiteren Kommanditisten 2.500 EUR
 - c) Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital) 49.995.000 EUR
 - d) Agio (5% von Buchstabe c)) 2.499.750 EUR
 - e) Fremdmittel netto 50.000.000 EUR
- (2) Die in Abs. (1) Buchstabe c) und Buchstabe d) 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.

Der tatsächliche Zufluss der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin und des Agios erfolgt entsprechend der von dieser mit den Treugebern getroffenen Vereinbarungen.

- (3) Der in Abs. (1) Buchstabe e) 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 c) 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 in Anspruch genommenen Kredite mit dem rechnerisch auf die Gesellschaft entfallenden Anteil.

- (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	45.000.000 EUR
b) Wohnimmobilien	10.000.000 EUR
c) Beteiligungen an geschlossenen Fonds	10.000.000 EUR
d) Wertpapier- und Geldwertanlage	5.267.500 EUR
e) Erwerbsnebenkosten Wertpapieranlage	107.500 EUR
f) Öl- und Gasinvestitionen gemäß § 9 Abs. (6)	13.000.000 EUR
g) Liquiditätsreserve (Re-Investitionen u.a.)	7.875.000 EUR
h) Eigenkapitalbeschaffung (ohne Agio)	4.124.588 EUR
i) Konzeption und Marketing	1.374.863 EUR
j) Finanzierungsvermittlung	450.000 EUR
k) Notar, Grundbuch, Gründung	614.326 EUR
l) Grunderwerbsteuer	1.925.000 EUR
m) nicht abzugsfähige Umsatzsteuer Pos. i)	261.224 EUR

Die Position Buchstabe h) erhöht sich um das Agio.

- (2) Der in Abs. (1) niedergelegte Mittelverwendungsplan beruht auf der Annahme, dass die Treuhandkommanditistin die von ihr übernommene Pflichteinlage auf einen Betrag von EUR 49.995.000 (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 49.995.000, verändern sich die in Abs. (1) angegebenen Planzahlen grundsätzlich im gleichen Verhältnis, in dem das tatsächlich übernommene Beteiligungskapital zum vorgenannten Planwert steht.

Der vorstehend unter Abs. (1) Buchstabe g) genannte Betrag entspricht dem Betrag der Einlagen, die nach der Prognoserechnung von den so genannten *Fix-FLEX*-Anlegern durch Verrechnung mit späteren Ausschüttungsansprüchen aufgebracht werden. Dieser Betrag steht in Abhängigkeit vom Zeichnungsvolumen der so genannten *Fix-FLEX*-Anleger, insoweit kann sich dieser Betrag nach oben oder unten verschieben.

- (3) Bei den vorstehend in Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe g) und Buchstabe k) bis Buchstabe m) 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 auf der Grundlage der von der Treuhandkommanditistin genehmigten Investitionspläne.

Die Gesellschaft plant, im weiteren Verlauf die Wertpapier- und Geldwertanlage zu späteren Zeitpunkten um EUR 4.532.500,00 zzgl. EUR 92.500,00 Erwerbsnebenkosten aufzustocken (bei prognosegemäßem Verlauf bis zum Jahr 2020) und danach gemäß § 9 Abs. (6) Buchstabe b) EUR 3.250.000,00 in Edelmetalle (einschl. etwa anfallender Umsatzsteuer und Erwerbsnebenkosten) zu investieren. Diese Investitionsbereiche sollen – soweit möglich – durch erwirtschaftete Liquiditätsüberschüsse, insbesondere auch aus der planmäßig nach ca. 15 Jahren vorgesehenen Verwertung der Öl- und Gasinvestitionen, später noch weiter aufgebaut werden. Außerdem sollen etwaige Einsparungen gegenüber den gemäß obigem Abs. (1) geplanten Aufwendungen, z.B. aufgrund günstigerer Wechselkurse, zur Erhöhung der Wertpapier- und Geldwertanlage eingesetzt werden, etwaige Mehraufwendungen in anderen Investitionssegmenten können zu einer Verringerung der in die Wertpapier- und Geldwertanlage investierten Mittel führen. Die Liquiditätsreserve gemäß Abs. (1) Buchstabe g) ist zunächst in Höhe des Betrages angesetzt, der nach den der Planung zugrunde gelegten Prämissen von den Treugebern, die die Variante *Fix-FLEX* gewählt haben, durch Verrechnung mit ihren Ausschüttungsansprüchen über einen Zeitraum von insgesamt mehr als 15 Jahren bereit gestellt werden soll. Tatsächlich hängt der Aufbau der Liquiditätsreserve außer vom Anteil der die vorgenannte Variante wählenden Treugeber von anderen Faktoren ab.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Grundsätzlich sollen sämtliche der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Mittel, die nicht für die übrigen in Abs. (1) genannten Positionen und Ausschüttungen verwendet werden sollen, der Liquiditätsreserve zugeführt werden. Die Liquiditätsreserve soll vorrangig für die geplante Aufstockung der Wertpapier- und Geldwertanlage sowie den Erwerb von Edelmetallen eingesetzt werden, sie kann aber auch zur Bestreitung anderer Aufwendungen eingesetzt oder – soweit die geschäftsführende Kommanditistin dies festlegt – an die Gesellschafter und Treugeber ausgeschüttet werden.

Im Hinblick darauf, dass die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit sukzessive ausführt, braucht die sich aus Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe g) 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 g) genannten Investitionsbereichen zulässig, jedoch sollen die für die einzelnen Investitionsbereiche gemäß Abs. (1) Buchstabe a) bis c) (Immobilien) vorgesehenen, ggf. gemäß Abs. (2) angepassten Beträge jeweils 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-fache der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete i.S.d. § 9 Abs. (2) Buchstabe b) Satz 2 nicht übersteigt, als Gewerbeimmobilien.

- (4) Die Vergütungen für Eigenkapitalbeschaffung sowie Konzeption und Marketing sind vertragsgemäß definiert als ein Prozentsatz des bis zur Schließung der Gesellschaft platzierten Beteiligungskapitals, insoweit also grundsätzlich fest vereinbart, in der Höhe jedoch abhängig vom tatsächlich platzierten Beteiligungskapital. Zusätzlich zahlt die Gesellschaft für die Eigenkapitalbeschaffung an die Vertragspartnerin die von den vermittelten bzw. nachgewiesenen Treugebern geleisteten Agien sowie je Kalenderjahr, erstmals für das Kalenderjahr 2007, eine Folgeprovision von 0,2 % des Beteiligungskapitals, das die Treuhandkommanditistin am 31.12. des betreffenden Jahres hält.

Die Finanzierungsvermittlungsgebühr ist i.H.v. 0,9% der der Gesellschaft vermittelten oder nachgewiesenen Fremdmittel (i.S.d. § 11 Abs. (1) Buchstabe e)), höchstens jedoch i.H.v. von 0,9% bezogen auf das bis zur Schließung der Gesellschaft platzierte Beteiligungskapital vereinbart.

Diese Gebühren entstehen, ebenso wie die in § 24 vereinbarten Vergütungen, unabhängig von der

Durchführung genehmigter Investitionspläne jeweils mit Durchführung der Pflichteinlagenerhöhung der Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. (4); ihre Fälligkeit hängt ggf. zusätzlich von weiteren Umständen (Zufluss des Beteiligungskapitals, Zustandekommen von Darlehensverträgen, Ablauf bestimmter Zeiträume) ab.

- (5) Die in Abs. (1) angegebenen Beträge – außer Abs. (1) Buchstabe i) – enthalten die etwa anfallende gesetzliche Umsatzsteuer, soweit die Gesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. In einzelnen Investitionsbereichen ist die Gesellschaft nicht oder nur teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt. Der Betrag der ihr hierdurch verbleibenden Umsatzsteuerlast mindert die netto für die jeweils geplante Verwendung zur Verfügung stehenden Mittel. Der voraussichtlich der Gesellschaft verbleibende Umsatzsteueranteil der in Abs. (1) Buchstabe i) genannten Gebühr ist in Abs. (1) Buchstabe m) separat geschätzt. Soweit eine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, mindert dies die Umsatzsteuerzahllast der Gesellschaft regelmäßig erst mit zeitlichem Verzug. Etwaige hierdurch entstehende Belastungen müssen ggf. zwischenfinanziert werden.

Die gemäß Abs. (1) Buchstabe a) bis g) kalkulierten Beträge beinhalten ggf. auch weitere Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Maklergebühren, die nicht in Abs. (1) gesondert ausgewiesen sind.

- (6) Vertragspartnerin des Vertrages über die Eigenkapitalbeschaffung und der Finanzierungsvermittlung 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 & Marketing von Vermögensanlagen mbH, Schorndorf. Diese Vertragspartnerinnen sind mit der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlich haftenden Gesellschafterin verflochten. Sie übernehmen die vorgenannten Aufgaben nicht als gesellschaftsinterne Pflichten, sondern wie Dritte aufgrund selbstständig abgeschlossener Drittleistungsverträge.

§ 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 Liquidität gemäß § 12 Abs. (1) Buchstabe g) (ggf. i.V.m. § 12 Abs. (3) Satz 3 ff.) und Investitionsmittel gemäß § 11 Abs. (5) eingesetzt werden, – vorbehaltlich der Regelungen nachstehend in Satz 2 und in Abs. (6) – auf der Grundlage der von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgeschlagenen, dem Investitionsbeirat befürworteten und der Treuhand-

kommanditistin genehmigten Investitionspläne i.S.d. nachstehenden Abs. (2).

Dies gilt nicht für die Anlage der zufließenden Pflichteinlagen und Einnahmen bis zur planmäßigen anderweitigen Verwendung gemäß § 9 Abs. (5) Satz 4; hierzu sind 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 oder 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.

(2) Die geschäftsführende Kommanditistin hat schriftliche Investitionspläne mit folgendem Inhalt vorzulegen:

- a) Das vorgesehene Investitionsvorhaben ist detailliert, insbesondere im Hinblick auf die in § 9 definierten Investitionskriterien, zu beschreiben.
- b) 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.
- c) Der Investitionsaufwand ist detailliert und exakt zu beziffern.
- d) Die Finanzierung des Investitionsaufwandes - durch Eigenmittel der Gesellschaft (insbesondere Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin und der anderen Gesellschafter, ggf. auch nicht für Ausschüttungen vorgesehene Liquiditätsüberschüsse)

und/oder Fremdmittel - ist, ggf. unter Vorlage der Fremdmittelzusagen, vollständig zu belegen.

- e) Ein vorgelegter Investitionsplan kann, soweit dies möglich und mit den betreffenden Vertragspartnern vereinbart ist (z.B. im Investitionsbereich „Wertpapier- und Geldwertanlage“) 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,
 - a) ob die Zustimmung des Investitionsbeirates vorliegt,
 - b) ob die zur Finanzierung der Investition eingeplanten Pflichteinlagen und anderen Eigenmittel der Gesellschaft 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.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

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

- (1) 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.
- (2) Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin. Im Innenverhältnis hat sie die Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin zu beachten.
- (3) 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 Voll-

machten 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 Umfange weitere Untervollmachten zu erteilen.

- (6) Unter Bezugnahme auf vorstehenden Abs. (5) erteilt die persönlich haftende Gesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin hiermit unwiderprüflich 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 Umfange 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 (ausgenommen Tages- und Festgeldanlagen sowie Geldmarktpapieren), 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 d) genannte US-Gesellschaft und für Objektgesellschaften i.S.v. § 9 Abs. (2) Buchstabe f) bzw. Abs. (3) Buchstabe f) sowie ausgenommen die durch die Beteiligung 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 Treuhandkommanditistin 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 beispielsweise 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. (8);
 - f) Zustimmung zu Investitionsplänen gemäß § 13 Abs. (6);
 - g) Zustimmung gemäß § 15;
 - h) Zustimmung zu Verfügungen der geschäftsfüh-

renden Kommanditistin, des weiteren in § 3 Abs. (1) Buchst. d) genannten Kommanditisten bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin über ihren jeweiligen Gesellschaftsanteil gemäß § 25 Abs. (4);

- 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, des in § 3 Abs. (1) Buchstabe d) genannten weiteren Kommanditisten bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin gemäß § 29 Abs. (1) Satz 6;
- 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);
- 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 50 EUR des Kapitalkontos I jedes stimmberechtigten Gesellschafters und jedes Treugebers entfällt eine Stimme. Entstehen nicht durch 50 EUR

GESELLSCHAFTSVERTRAG

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 Pflichteinlagenerhöhung 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 drei 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 30.06. eines jeden Jahres, erstmals im Jahre 2007, einzuleiten. Das jährliche Abstimmungsverfahren braucht nicht stattzufinden, wenn stattdessen bis zum 30.06. 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 Falle 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 Gesellschafterversammlung 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 teilneh-

men 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.

§ 21 Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Sonderwerbungskosten

- (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.

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.

- (3) 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 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 Geschäftsjahres 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 bekannt gegebene Sonderwerbungskosten müssen bei den Steuererklärungen nicht mehr berücksichtigt werden.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 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 Geschäftsjahres, 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 jedem 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 tätige Aufwendungen und/oder zur Durchführung weiterer Investitionen erforderlich oder gemäß der Bestimmung der geschäftsführenden Kommanditistin vorgesehen sind, auch soweit diese nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres anfallen, entnehmen können. Von den vorgenannten Überschüssen stehen die Mittel, die gemäß der Bestimmung durch die geschäftsführende Kommanditistin der Liquiditätsreserve zugeführt werden sollen, nicht zur Entnahme zur Verfügung. Die Einlageleistungen der Gesellschafter und Treugeber, Fremdmittelvaluierungen und die etwa auf der Grundlage von Investitionsplänen liquide angelegten Gelder 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 von der geschäftsführenden Kommanditistin zugleich mit dem Jahresabschluss zu ermitteln und zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (2) Zur Entnahme von ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüssen sind die Gesellschafter und Treugeber berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zuzüglich Agio) vollständig bzw. - in dem in § 4 Abs. (2) Buchstabe b) genannten Fall („Fix-FLEX“) - in Höhe des erstfälligen Teilbetrags von

47,5 % (zzgl. das auf die gesamte vereinbarte Beteiligungssumme entfallende Agio, insgesamt also einen Betrag in Höhe von 52,5 % der vereinbarten Beteiligungssumme) eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.

- (3) a) Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters bzw. Treugebers an den Ausschüttungen bestimmt sich - vorbehaltlich der nachstehend in Buchstabe b) getroffenen Sonderregelung - nach dem Verhältnis des Saldos seiner Kapitalkonten I und III zur Summe aller Kapitalkonten I und III aller für das betreffende Geschäftsjahr ausschüttungsberechtigten Gesellschafter und Treugeber, jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahres, dessen Liquiditätsüberschuss ausgeschüttet werden soll (*Ertrag-FLEX®*). 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.

- b) Alternativ zu Buchstabe a) können, zeitlich begrenzt, folgende Ausschüttungswahlrechte wahrgenommen werden:

- aa) Jeder Treugeber, der sich nicht für die Variante „Fix-FLEX“ entscheidet, kann durch schriftliche, spätestens bis zur Ausführung des von ihm der Treuhandkommanditistin erteilten Treuhandauftrages abzugebende Erklärung verlangen, dass er für einen Zeitraum von 60 vollen Kalendermonaten seit dem Beginn seiner Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. (2) eine feste Ausschüttung i.H.v. 5,25 % p.a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, mit monatlicher Auszahlung erhält (*Cash-FLEX®*).

Nach Ablauf des vorgenannten Zeitraums stehen ihm Ausschüttungen gemäß Buchstabe a) zu (*Ertrag-FLEX®*).

- bb) Wählt ein Treugeber die Einzahlungsvariante gemäß § 4 Abs. (2) Buchstabe b) (*Fix-FLEX®*), erhält er eine feste Ausschüttung i.H.v. 5,09 % p.a. bezogen auf den Stand seines Kapitalkontos I zum 31.12. des Vorjahres (im Jahr des Beitritts bezogen auf den Stand des Kapitalkontos I nach vollständiger Einzahlung des erstfälligen Teilbetrags der vereinbarten Beteiligungs-

summe sowie des auf diese insgesamt entfallenden Agios), ggfls. zeitanteilig, die jedoch nicht ausgezahlt, sondern gemäß nachstehendem Abs. (4) Buchstabe d) Doppelbuchstabe bb) seinem Kapitalkonto I gutgeschrieben wird. Diese Regelung gilt für die Zeit von 15 vollen Jahren (180 Kalendermonate), gerechnet ab einschließlich dem Monat, in dem gemäß Abs. (2) die Ausschüttungsberechnung des betreffenden Treugebers eingetreten ist.

Nach Ablauf dieses Zeitraums stehen ihm Ausschüttungen gemäß Buchstabe a) (Ertrag-FLEX®) zu.

cc) Die Wahl ist für den jeweiligen Gesamtzeitraum von 60 vollen Kalendermonaten bzw. 15 vollen Jahren verbindlich, sie kann nicht geändert werden.

dd) Übt ein Treugeber das vorgenannte Wahlrecht aus und ist der sich dadurch für ihn ergebende Entnahmebetrag geringer als der gemäß vorstehendem Buchstaben a) auf ihn entfallende Anteil, erhöht sich um diesen Betrag der auf die Gesellschafter und Treugeber gemäß Buchstabe a) zu verteilende ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss gemäß Abs. (1). Diese Regelung gilt letztmals für das Geschäftsjahr 2013; danach verbleibt ein etwaiger Differenzbetrag der Gesellschaft und erhöht den ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss gemäß Abs. (1) nicht.

Ist der sich gemäß Buchstabe a) ergebende Anteil des Treugebers an den Ausschüttungen geringer als der ihm aufgrund der Ausübung des Wahlrechtes zustehende Betrag gilt Folgendes:

Die den Treugebern, die die Variante „Fix-FLEX“ vereinbart haben, gemäß Doppelbuchstabe bb) zustehende Ausschüttung ist stets vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen der übrigen Treugeber und Gesellschafter zu bedienen. Eine etwaige Differenz geht zu Lasten des ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschusses gemäß Abs. (1), falls dieser nicht ausreicht, zu Lasten der Gesellschaft.

Ist der sich gemäß Buchstabe a) ergebende Anteil des Treugebers, der die Ausschüttungsvariante gemäß Buchstabe b) Doppelbuchstabe aa) (Cash-FLEX®) gewählt hat, geringer als der ihm aufgrund der Aus-

übung des Wahlrechtes zustehende Betrag, geht die Differenz zu Lasten der Gesellschaft; der ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss gemäß Abs. (1) verringert sich hierdurch nicht.

- (4) a) Der Ausschüttungsanspruch gemäß Abs. (3) Buchstabe a) wird einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses gemäß § 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 fünf volle Kalenderjahre seit dem Beginn der Ausschüttungsberechtigung gemäß Abs. (2) des betreffenden Gesellschafters bzw. Treugebers abgelaufen sind. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, keinesfalls aber verpflichtet, unverbindliche Abschlagszahlungen auf voraussichtlich später fällig werdende Ausschüttungsansprüche durchzuführen.
- b) Bei Wahl der Ausschüttungsvariante Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe aa) erhält der Gesellschafter bzw. Treugeber je 1/12 des Jahresbetrages der Ausschüttung jeweils zum 15. eines Kalendermonats, erstmals am 15. des Kalendermonats, in dem die Ausschüttungsberechtigung beginnt, letztmals am 15. des 60. vollen Kalendermonats danach ausgezahlt.
- c) Der Ausschüttungsanspruch gemäß Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe bb) entsteht mit Ablauf eines jeden Geschäftsjahres, für den die vereinbarte Sonderregelung gilt.
- d) Die Ausschüttungsansprüche, ausgenommen die Ausschüttungsansprüche gemäß Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe aa), Abs. (4) Buchstabe b) (Cash-FLEX®) werden wie folgt den Kapitalkonten gutgeschrieben:
 - aa) Ausschüttungsansprüche gemäß Abs. (3) Buchstabe a) 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 dem Kapitalkonto III gutgeschrieben, in dem der betreffende Anteil am ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss erwirtschaftet wurde;
 - bb) Im Falle der festen Ausschüttung gemäß Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe bb)

GESELLSCHAFTSVERTRAG

(Fix-FLEX®) werden jeweils zum 31.12. eines Jahres, in dem - gegebenenfalls auch nur zeitweise - die Ausschüttungsberechtigung bestand, die im betreffenden Kalenderjahr angefallenen Beträge ermittelt und diese mit Wertstellung zum jeweiligen 31.12. dem Kapitalkonto I gutgeschrieben; endet der Zeitraum der festen Ausschüttung nicht zum 31.12. eines Jahres, wird der in diesem letzten Jahr anfallende Teilbetrag des Ausschüttungsanspruchs zum 31.12. diesen letzten Jahres dem Kapitalkonto I gutgeschrieben.

cc) 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, solange für ihn nicht die Ausschüttungswahl gemäß Abs. (3) Buchstabe b) Doppelbuchstabe aa) oder bb) gilt, gegenüber der Gesellschaft schriftlich erklären, dass er die auf ihn entfallenden fälligen 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, so dass 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, aufgrund von Erklärungen gemäß Satz 1 gebildeten 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 Liquiditätsslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt.

§ 24 Vergütungen

- (1) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos und die Vertretung der Gesellschaft kalenderjährlich, erstmals für 2007, eine Vergütung i.H.v. 0,1% des Betrages, auf den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht hat.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung und die Verwaltung der Gesellschaft kalenderjährlich, erstmals für 2007, eine Vergütung i.H.v. 0,75% des Betrages, auf den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht 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 2007, eine Vergütung i.H.v. 0,15% des Betrages, auf den die Treuhandkommanditistin zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht hat.
- (4) Die Vergütung der Mitglieder des Investitionsbeirates wird zwischen diesen und der Gesellschaft bei ihrer Bestimmung durch die geschäftsführende Kommanditistin in gesonderter Vereinbarung geregelt.
- (5) Die Vergütungen gemäß Abs. (1) bis Abs. (3) werden jeweils am 31.01. eines Kalenderjahres für das zuvor abgelaufene Kalenderjahr fällig; auf die Vergütungen können vierteljährliche Abschlagszahlungen bis zur Höhe von 1/8 der voraussichtlichen Gesamthöhe der Vergütungen gefordert werden.
- (6) 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.

- (7) Sofern Umsatzsteuer anfällt, erhöhen sich die vorgenannten Vergütungen um die Teile der Umsatzsteuer, bezüglich derer die Gesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.
- (8) 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 in Höhe von 0,5% bezogen auf die auf den betreffenden Kommanditanteil entfallende Pflichteinlage; für die auf diese Gebühr etwa entfallende Umsatzsteuer gilt § 24 Abs. (7) entsprechend.
- (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 Treuhandkomman-

ditistin 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 in Ganzen gilt vorrangig § 26.

- (4) Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin sowie der weitere in § 3 Abs. (1) Buchstabe d) genannte Kommanditist sind abweichend von den vorstehenden Vorschriften nur dann berechtigt, ihren jeweiligen Gesellschaftsanteil 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

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.

§ 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. Betrifft 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, Intervollmachten zu erteilen und auch die Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien sowie diesen das Recht einzuräumen, in gleichem Umfang weitere Intervollmachten 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 sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, ordentlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2012; hat der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Kündigungserklärung die von ihm übernommene Einlageverpflichtung (zzgl. Agio) noch nicht vollständig erfüllt, kann die ordentliche Kündigung erstmals zum 31.12.2017; erklärt werden.

Vorzeitige Kündigungen unter Wahrung einer Frist von zwei 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 nachzuweisen.

In Abweichung von der vorstehenden Regelung werden ordentliche Kündigungen der geschäftsführenden Kommanditistin, des weiteren in § 3 Abs. (1) Buchstabe d) genannten Kommanditisten 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 Beitrittsvertrag 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 Grunde.

- (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 selbständiger 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 jeder 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 Teil 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 Ausschlussklärung, dass dem Gesellschafter oder Treugeber zuvor mindestens eine schriftliche Mahnung unter Setzung einer Zahlungsfrist von mindestens zwei 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 Ausschlussklärung. 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. Ausschlussklärung von der persönlich haftenden Gesellschafterin abzugeben.

§ 31 Insolvenz und Zwangsvollstreckung

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder einer Ausschlussklärung 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.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

- (2) Das Ausscheiden erfolgt in den Fällen des Abs. (1) Buchstabe a) und Buchstabe b) mit dem Tage 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 Hinderungsgründe entgegenstehen.
- (3) Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, ohne dass die Wahrnehmung der ihr gem. den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zustehenden Rechte sowie der von ihr zu erfüllenden Aufgaben und Pflichten durch einen anderen – ggf. der Gesellschaft neu beigetretenen – Gesellschafter anderweitig geregelt worden ist, sind ab diesem Zeitpunkt die mit der Funktion der geschäftsführenden Kommanditistin verbundenen Aufgaben, Rechte und Pflichten von dem in § 3 Abs. (1) Buchst. d) genannten weiteren Kommanditisten als Gesellschafterbeitrag wahrzunehmen. Ihm stehen ab dann auch die für diese Tätigkeit gem. § 24 vorgesehenen Vergütungen zu.
- (4) 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).

Abweichend von der vorstehend in Satz 1 bis Satz 3 getroffenen Regelung beträgt das Abfindungsguthaben bei Ausscheiden im Jahre des Beitritts 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, soweit das sich danach ergebende Abfindungsguthaben den Betrag, der sich gemäß vorstehenden Sätzen 1-3 ergibt, nicht übersteigt.

- (2) Die Zahlung des Abfindungsguthabens gemäß Abs. (1) erfolgt binnen einer Frist von sechs Monaten nach Feststellung der Höhe des Abfindungsguthabens 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 Falle sind Abfindungsguthaben in fünf gleich hohen Jahresraten, von denen die erste spätestens zwölf Monate nach dem Ausscheiden zu zahlen ist, fällig.

- (3) Die Ansprüche auf Abfindungsguthaben sind ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens mit 2%-Punkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, höchstens jedoch mit 7% p.a., zu verzinsen.

- (4) An schwebenden Geschäften ist der ausgeschiedene Gesellschafter bzw. Treugeber nicht beteiligt, soweit diese nicht in die Wertermittlung gemäß Abs. (1) einfließen.
- (5) Die Gesellschaft und die verbleibenden Gesellschafter sind nicht verpflichtet, für das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters Sicherheit zu leisten.
- (6) 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.
- (7) In den Fällen des § 4 Abs. (4) Satz 5f. i.V.m. § 29 Abs. (3) Satz 3 gelten die vorstehenden Abs. (1) bis (6) 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.

§ 34 Dauer der Gesellschaft

- (1) Die Gesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit.
- (2) Die Auflösung der Gesellschaft kann zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2027, beschlossen werden.
- (3) Im Falle 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.

§ 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 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.

§ 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.

§ 37 Kosten

Die Kosten der Gründung der Gesellschaft trägt diese bis zu einem Höchstbetrag von EUR 10.000.

Schorndorf, im Oktober 2006

gez. GF Beteiligungs-GmbH

gez. CF Fonds GmbH

gez. Curia Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Jörg Schielein

MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

zwischen der

CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH,
Maria-Theresia-Str. 6, 81675 München
- nachstehend kurz „Mittelverwendungskontrolleurin“
genannt -

und

Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG,
Göppinger Straße 19/21, 73614 Schorndorf
- nachstehend kurz „KG“ genannt -

Vorbemerkung

Die KG beabsichtigt, im Einzelnen noch nicht feststehende Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien und Beteiligungen an geschlossenen Fonds mit dem Investitionsschwerpunkt in Immobilien zu erwerben, weitere Teile ihres Gesellschaftsvermögens in Wertpapieren bzw. Geldwerten und Edelmetallen anzulegen sowie sich an einer US-amerikanischen Gesellschaft, die sich mit der Exploration und Förderung von Öl- und Gasvorkommen befasst, zu beteiligen.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen sollen u.a. Kapitalanleger geworben werden, die sich als Treugeber über die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin an der KG beteiligen. Die Planung der KG geht davon aus, dass sich bis zum 31.12.2008 Treugeber an ihr beteiligen, die Pflichteinlagen insgesamt in einer Höhe von EUR 49.995.000 (zzgl. Agio) übernehmen. Weitere EUR 5.000 bringen die Gründungskommanditisten der KG auf. Zur weiteren Finanzierung der geplanten Investitionen ist eine Fremdmittelaufnahme i.H.v. EUR 50 Mio. vorgesehen.

Maßgeblich sind nicht die vorgenannten Planwerte, sondern die Summe aller Pflichteinlagen, zu deren Einzahlung sich Treugeber bis zur Schließung der KG verpflichten (Beteiligungskapital). Auch die Höhe der aufzunehmenden Fremdmittel hängt vom tatsächlich erreichten Beteiligungskapital ab.

Der zur Information der interessierten Kapitalanleger herausgegebene Emissionsprospekt der KG 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 KG der Mittelverwendungskontrolle durch die Mittelverwendungskontrolleurin nach näherer Maßgabe dieses Vertrages.

§ 1 Gegenstand der Mittelverwendungskontrolle

(1) Die KG verpflichtet sich gegenüber der Mittelverwendungskontrolleurin, ausschließlich solche Bankkonten zu eröffnen, über die, soweit sich nicht gemäß nachstehendem Satz 5 ein längerer Zeitraum ergibt, bis zur Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages) ausschließlich die Mittelverwendungskontrolleurin Verfügungsberechtigt ist und hinsichtlich derer mit den kontoführenden Kreditinstituten vereinbart ist, dass während des vorgenannten Zeitraums die Verfügungsberechtigung nur mit Zustimmung der Mittelverwendungskontrolleurin geändert werden darf.

Die Mittelverwendungskontrolleurin wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die KG 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 Treuhandkommanditistin mit den einzelnen Kapitalanlegern abschließen wird, Verwendung finden. Über diese „Einzahlungskonten“ besteht die alleinige Verfügungsberechtigung der Mittelverwendungskontrolleurin abweichend von Satz 1 bis zur Freigabe oder Rückzahlung auf diese eingezahlten Gelder.

(2) Die KG und die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin verpflichten sich wechselseitig, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Einzahlungen, die die der KG beitretenden Treugeber zur Erfüllung der auf sie entfallenden Pflichteinlagen bis zur Schließung der Gesellschaft zzgl. Agio leisten, auf die gemäß Abs. (1) bestimmten Einzahlungskonten erfolgen.

(3) Die den Einzahlungskonten der KG gemäß Abs. (2) bis zur Schließung der KG 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 KG 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 bestimmungsgemäße

Verwendung der der KG zur Verfügung stehenden sonstigen Geldmittel, einschließlich etwaiger Darlehensmittel und der von der KG 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 KG 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 KG - 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 KG aus

aa) dem Vertrag über Eigenkapitalbeschaffung und

bb) dem Vertrag über Konzeption und Marketing und

cc) dem Vertrag über Finanzierungsvermittlung und

dd) dem Steuerberatungsvertrag;

c) fällige von der KG gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages zu zahlende Vergütungen und Aufwendungsersatzansprüche;

d) aller sonst mit der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung der erworbenen Investitionsobjekte und der Verwaltung der KG 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 erfolgt 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 zurückerstattet werden. Im Übrigen entfällt mit der Schließung der KG die Mittelverwendungskontrolle.

§ 3 Verfügung über Fremdmittel etc.

(1) Soweit während der Dauer der Mittelverwendungskontrolle Fremdmittel, Einlagen der Gründungsgesellschafter, Einnahmen der KG und sonstige, nicht der Mittelverwendungskontrolle gemäß § 1 unterliegende Beträge den Bankkonten der KG 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

MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

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 KG beigetretenen oder den Beitritt beabsichtigenden Treugeber vor unberechtigter Verwendung der von ihnen 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 KG als Gesamtschuldnern ersetzt verlangen.

§ 5 Vergütung

Die Tätigkeit der Mittelverwendungskontrolleurin ist mit der Vergütung, die sie gemäß § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages der KG in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin erhält, abgegolten.

§ 6 Dauer des Vertrages

- (1) Der Vertrag endet mit der Freigabe oder Rückerstattung aller eingezahlten bzw. bereitgestellten und gemäß § 1 der Mittelverwendungskontrolle unterliegenden Geldmittel.
- (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 KG 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 KG beabsichtigten Investitionen sowie die Erzielung der prospektierten Erträge und Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber.

- (2) Es gehört nicht zu den Aufgaben der Mittelverwendungskontrolleurin, die Komplementärin bzw. die Geschäftsführung der KG zu überwachen. Es wird klargestellt, dass die Mittelverwendungskontrolleurin über den Umfang der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben keine weiteren Aufgaben übernimmt.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mittelverwendungskontrolleurin für die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufgaben haftet, die ihr nach diesem Mittelverwendungskontrollvertrag obliegen. Die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin beschränkt sich der Höhe nach auf einen Betrag von EUR 250.000.

§ 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 Vertragsschluss 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 bezweckten rechtlichen und wirtschaftlichen Ziel am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Vertragslücken.
- (4) Die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften“, Stand 1. August 2005, sind ausdrücklicher Vertragsbestandteil.

HINWEISE ZUM PROSPEKT

Auftragsabwicklung

Sofern Sie sich entschlossen haben, der Beteiligungsgesellschaft beizutreten, senden Sie bitte das Beteiligungsangebot ausgefüllt und unterschrieben an die

PF Private Finance GmbH & Co.KG
Göppinger Straße 19/21, D-73614 Schorndorf

Mit der Unterzeichnung des Beteiligungsangebots unterbreiten Sie der Treuhandkommanditistin 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 Treuhandkommanditistin, der

Curia Steuerberatungsgesellschaft mbH
Maria-Theresia-Straße 6, D-81675 München

widerrufen. Nach Ablauf der Widerrufsfrist nimmt der Treuhänder Ihr Angebot durch schriftliche Bestätigung an. Das Beteiligungskapital ist entsprechend im Beteiligungsangebot vorgesehenen Zahlungsplan auf dem Konto der Beteiligungsgesellschaft

Kontoinhaber: Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG
Konto-Nr.: 020333100
Bankleitzahl: 613 700 24
Bank: Deutsche Bank AG
Verwendungszweck: Beteiligungsnr. und/oder Name mit Geb.datum
zu erbringen.

Sie erhalten nach Annahme durch die Treuhandkommanditistin von der CF Fonds GmbH (Verwaltung) ebenfalls ein Begrüssungsschreiben und Ihr persönliches Vertrauensscheckheft.

Angaben zum Prospekt

Prospektherausgeber und Copyright

GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH
Göppinger Straße 19/21, 73614 Schorndorf

Auflage

1. Auflage, 3.000 Exemplare

Datum der Prospektherausgabe

2. Januar 2007

Gestaltung/Satz/Produktion/Layout

Sixth Sense GmbH · Corporate Communication, Leipzig
www.sixth-sense-leipzig.de
Schielein Desktop GmbH, Schorndorf
www.schielein-desktop.de

Druck

Druckerei-Verlag R. Kuppinger GmbH, Weinstadt

Überweisungsauftrag/Zahlschein

(Name und Sitz des beauftragten Kreditinstitutes)

(Bankleitzahl)

Benutzen Sie bitte diesen Vordruck für die Überweisung des Betrages von Ihrem Konto oder zur Bareinzahlung. Den Vordruck bitte nicht beschädigen, knicken oder beschmutzen.

Empfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen)

Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co.KG

Kontonummer des Empfängers

0 2 0 3 3 3 1 0 0

Bankleitzahl

6 1 3 7 0 0 2 4

bei (Kreditinstitut)

D e u t s c h e B a n k

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

2 0

Datum

Unterschrift

HINWEISE ZUM PROSPEKT

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 hier vorliegende Anlagekonzept nicht vor.

Angabenvorbehalt und Prospektverantwortung

Alle Angaben und Berechnungen dieses Prospektes wurden gewissenhaft überarbeitet und überprüft. Sie beruhen auf dem gegenwärtigen Planungsstand, den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen, bereits abgeschlossenen Verträgen sowie den gesetzlichen Bestimmungen und der Praxis der Finanzverwaltung. Eine Haftung für den Eintritt der in den Berechnungen zugrunde gelegten Annahmen sowie für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen, durch Änderungen der rechtlichen Grundlagen - Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung - sowie durch unternehmerische Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse - kann nicht übernommen werden. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung können nicht ausgeschlossen werden. Die Beteiligung fällt somit in den Risikobereich der Anleger in seiner Eigenschaft als mittelbarer, über die Treuhandkommanditistin an der Beteiligungsgesellschaft beteiligter Gesellschafter. Die im Prospekt genannten und vom Anleger ggf. angestrebten steuerlichen Effekte sind nicht Geschäftsgrundlage des Vertragswerkes.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an eine Vielzahl von Interessenten, die über allgemeine, grundlegende Kenntnisse wirtschaftlicher Zusammenhänge verfügen und deren individuelle Beteiligungsmotive, Erwartungen und Detailkenntnisse unterschiedlich sind. Die Prospektangaben können nicht alle unterschiedlichen Voraussetzungen berücksichtigen. Jedem Anleger wird deshalb geraten, die Prospektangaben, insbesondere die Risikohinweise und steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu prüfen und ggf. fachkundigen Rat einzuholen.

Wegen der möglichen genannten Veränderungen kann eine Garantie nicht übernommen werden. Rechen- und Druckfehler müssen vorbehalten bleiben.

Mit dem Beteiligungsangebot gibt der Anleger sein Einverständnis zu dem vorstehenden Angabenvorbehalt.

Von diesem Prospekt abweichende oder über diesen hinausgehende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Prospektherausgebers.

Jeder Vertragspartner übernimmt die Verantwortung für die Prospektangaben in dem Umfang, wie sie sachlich zu seinem jeweiligen vertraglichen Leistungsbereich gehören. Eine gesamtschuldnerische Haftung ist ausgeschlossen.

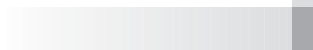
Die Vertriebsbeauftragten sind in die Konzeption und in die Prospekterstellung nicht eingebunden. Sie haben das Kapitalanlageangebot weder konzipiert noch initiiert. Der Prospekt und die weiteren Zeichnungsunterlagen werden dem Vertriebsbeauftragten vom Prospektherausgeber zur Verfügung gestellt, der die volle und ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt dargelegten Tatsachen und gemachten Angaben übernimmt.

Die Haftung der Vertragspartner und Prospektverantwortlichen für unrichtige oder unvollständige Prospektangaben sowie für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Ansprüche aus Prospekthaftung, Verschulden bei Vertragsabschluss oder positiver Vertragsverletzung verjähren innerhalb von 6 Monaten nach Kenntniserlangung, spätestens aber 3 Jahre nach dem Beitritt zur Beteiligungsgesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder abweichende vertragliche Regelungen dem entgegenstehen.

Die beauftragten Anlagevermittler und Vertriebsgesellschaften sowie deren Unterbeauftragte sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers.

Nach Kenntnis des Prospektherausgebers bestehen außer den gemachten Angaben keine sonstigen Vereinbarungen zwischen den beteiligten Partnern, die die Investitionsobjekte, ihre Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffen.

Für den Inhalt des Prospektes sind nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe (2. Januar 2007) bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.





CF FONDS GMBH
Göppinger Straße 19/21
73614 Schorndorf
Telefon (07181) 4837- 0
Telefax (07181) 4837- 137
E-Mail: info@flex-fonds.de
www.flex-fonds.de