

## IDEEN MACHEN MEHR AUS IMMOBILIEN

ETP „CITYEAST 1“ – GENUSSSCHEIN FÜR WOHNIMMOBILIEN





# WERTPAPIERPROSPEKT DER DEUTSCHE ETP GMBH & CO. KG

vom 15. April 2009  
für das öffentliche Angebot

**von bis zu 95.000 Genussscheinen  
im Nennwert von je € 100,00**

**bei einem Ausgabekurs von 100 %  
und 20 Jahren Laufzeit**

**WKN:** AORLRN

**ISIN:** DE 000 AOR LRN 6

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTES</b> .....	<b>7</b>
1.1. Wichtiger Hinweis .....	7
1.2. Angaben zur Emittentin .....	7
1.2.1. Geschäftsmodell der Emittentin .....	7
1.2.2. Erwerb der Immobilien .....	8
1.2.3. Vermieten als Geschäftstätigkeit .....	9
1.2.4. Finanzierung des Immobilienerwerbs .....	9
1.3. Angaben über die Genussscheine .....	10
1.3.1. Allgemeine Angaben .....	10
1.3.2. 3%-Gewinnausschüttung .....	10
1.3.3. Thesaurierte Gewinnbeteiligung .....	11
1.3.4. Rückerwerb von Genussscheinen .....	13
1.3.5. Immobilienbestand .....	13
1.3.6. Nachrang der Genussscheine .....	13
1.3.7. Kündigung .....	14
1.3.8. Handelbarkeit der Genussscheine .....	14
1.4. Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren .....	14
1.4.1. Allgemeiner Hinweis .....	14
1.4.2. Eigenkapitalausstattung der Emittentin .....	15
1.4.3. Finanzierungsrisiko/Konditionsanpassungsrisiko .....	15
1.4.4. Vermietungsrisiko .....	15
1.4.5. Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung .....	16
1.4.6. Rangrücktritt der Genussscheininhaber .....	16
1.4.7. Vorzeitige Rückzahlung der Genussscheine .....	16
1.4.8. Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Genussscheine .....	17
<b>2. RISIKOFAKTOREN</b> .....	<b>19</b>
2.1. Allgemeiner Risikohinweis .....	19
2.2. Grundsätzlicher Hinweis .....	19
2.3. Allgemeine unternehmerische Risiken .....	19
2.4. Spezielle unternehmerische Risiken .....	19
2.4.1. Marktrisiken .....	19
2.4.2. Platzierungsrisiko .....	20
2.4.3. Finanzierungsrisiko/Konditionsanpassungsrisiko .....	20
2.4.4. Einseitige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	21

2.4.5. Fehlinvestitionsrisiko . . . . .	21
2.4.6. Eigenkapitalausstattung der Emittentin . . . . .	22
2.4.7. Risiko der Rückabwicklung der Grundstückskaufverträge . . . . .	22
2.4.8. Risiko der bislang fehlenden Eigentümerstellung . . . . .	22
2.4.9. Geschäftsbesorgungsrisiko . . . . .	23
2.4.10. Hausverwaltungsrisiko . . . . .	23
2.4.11. Vermietungsrisiko . . . . .	23
2.4.12. Laufende Instandhaltungskosten . . . . .	24
2.4.13. Altlastenrisiko . . . . .	24
2.4.14. Bauordnungsrechtliche Maßnahmen, Sanierungsauflagen, Denkmalschutz . . . . .	24
2.4.15. Verflechtungen/Interessenkonflikte . . . . .	24
2.4.16. Risiko eines Gesellschafterwechsels . . . . .	25
2.5. Genussscheinspezifische Risiken . . . . .	25
2.5.1. Nicht vollständige oder verzögerte Platzierung der Genussscheine . . . . .	25
2.5.2. Vorzeitige Rückzahlung der Genussscheine . . . . .	25
2.5.3. Fremdfinanzierung der Genussscheine . . . . .	26
2.5.4. Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Genussscheine . . . . .	26
2.5.5. Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung . . . . .	26
2.5.6. Rangrücktritt der Genussscheininhaber . . . . .	27
2.5.7. Risiko der mangelnden dinglichen Absicherung . . . . .	27
2.5.8. Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten . . . . .	27
2.6. Steuerliche Risiken . . . . .	27
2.7. Gesetzliche Risiken . . . . .	28
<b>3. ANGABEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN . . . . .</b>	<b>29</b>
3.1. Verantwortliche Personen . . . . .	29
3.2. Verwendung des Emissionserlöses . . . . .	29
3.3. Angaben zu den angebotenen Genussscheinen . . . . .	29
3.3.1. Gesellschafterbeschluss zur Emission . . . . .	29
3.3.2. Typ und Kategorie der angebotenen Genussscheine . . . . .	29
3.3.3. Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Genussscheine . . . . .	30
3.3.4. Angebotszeitraum . . . . .	30
3.3.5. Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN) . . . . .	30
3.3.6. Rechtsverhältnis zur Emittentin . . . . .	30
3.3.7. Ausstattung der Genussscheine . . . . .	30
3.3.8. Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle . . . . .	32
3.3.9. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung . . . . .	32
3.3.10. Übertragbarkeit, Vererbbarkeit der Genussscheine . . . . .	33
3.3.11. Handelbarkeit . . . . .	33

3.3.12. Bekanntmachungen . . . . .	33
3.3.13. Mitwirkungsrechte . . . . .	33
3.3.14. Informationen der Genussscheininhaber . . . . .	34
3.3.15. Kosten bei Ausgabe der Genussscheine . . . . .	34
3.3.16. Staatliche Kontrolle und Aufsicht . . . . .	34
3.3.17. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand . . . . .	34
3.3.18. Interessen vonseiten natürlicher und juristischer Personen. . . . .	34
3.3.19. Repräsentation der Genussscheininhaber . . . . .	34
3.3.20. Intermediäre. . . . .	34
3.3.21. Emissionsübernahmevertrag . . . . .	34
3.3.22. Vorzugsrechte . . . . .	35
3.3.23. Koordinator des Angebots . . . . .	35
3.4. Bedingungen des Angebots . . . . .	35
3.4.1. Bezug der Genussscheine. . . . .	35
3.4.2. Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot . . . . .	35
3.4.3. Zeichnungsvolumen . . . . .	36
3.4.4. Auslieferung der Genussscheine . . . . .	36
3.4.5. Stückzinsen . . . . .	36
3.4.6. Hinterlegungsstelle. . . . .	36
3.5. Genussscheinbedingungen . . . . .	36
3.6. Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland . . . . .	45
3.6.1. Allgemeiner Hinweis. . . . .	45
3.6.2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen . . . . .	45
3.6.3. Genussscheine im Betriebsvermögen . . . . .	46
3.6.4. Beschränkt steuerpflichtige Anleger . . . . .	46
3.6.5. Erbschaft- und Schenkungsteuern . . . . .	46
3.6.6. Sonstige Steuern . . . . .	47
3.7. Emissionskosten . . . . .	47
<b>4. ANGABEN ZUR EMITTENTIN. . . . .</b>	<b>49</b>
4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin. . . . .	49
4.1.1. Firma, Gründung, Handelsregister, Sitz . . . . .	49
4.1.2. Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin . . . . .	49
4.1.3. Geschäftsführung der Emittentin . . . . .	49
4.1.4. Kommanditist der Emittentin . . . . .	50
4.1.5. Interessenkonflikte/Verflechtungstatbestände . . . . .	50
4.1.6. Gesellschaftsvertraglicher Geschäftsgegenstand der Emittentin. . . . .	50
4.1.7. Praktiken der Geschäftsführung . . . . .	50
4.1.8. Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit/Investitionen . . . . .	51

4.1.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin . . . . .	51
4.2. Organisationsstruktur . . . . .	51
4.2.1. Organigramm zur Gesellschafterstruktur. . . . .	51
4.2.2. Die Emittentin innerhalb der Gesellschafterstruktur. . . . .	52
4.3. Geschäftsüberblick . . . . .	52
4.3.1. Tätigkeitsbereich . . . . .	52
4.3.2. Erwerb der Immobilien . . . . .	52
4.3.3. Die Immobilien im Überblick. . . . .	54
4.3.4. Der Immobilienmarkt an den Standorten der Immobilien . . . . .	72
4.4. Trendinformationen . . . . .	74
<b>5. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN . . . . .</b>	<b>75</b>
<b>6. ABSCHLUSSPRÜFER. . . . .</b>	<b>77</b>
<b>7. WESENTLICHE VERTRÄGE. . . . .</b>	<b>79</b>
7.1. Zahlstellenvertrag . . . . .	79
7.2. Vertrag zur Einbeziehung der Genussscheine in den Börsenhandel . . . . .	79
7.3. Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG . . . . .	79
7.4. Hausverwaltervertrag mit der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH . . . . .	79
7.5. Vereinbarung zwischen Herrn André Puriss und der Gebhard Real Estate AG. . . . .	80
7.6. Kreditverträge mit der Kreditgebenden Bank. . . . .	81
<b>8. SCHIEDS- UND RICHTSVERFAHREN . . . . .</b>	<b>83</b>
<b>9. INFORMATIONEN VONSEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VONSEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN . . . . .</b>	<b>85</b>
<b>10. EINSEHBARE DOKUMENTE. . . . .</b>	<b>87</b>
<b>11. FINANZ- UND ANHANGTEIL . . . . .</b>	<b>89</b>
11.1. Anhang I. Eröffnungsbilanz. . . . .	89
11.2. Anhang II. Zwischenabschluss zum 30. November 2008 . . . . .	90
<b>12. UNTERSCHRIFTENSEITE. . . . .</b>	<b>99</b>

# 1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTES

## 1.1. Wichtiger Hinweis

Diese Zusammenfassung betrifft den vorliegenden Wertpapierprospekt der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, Berlin (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“ oder die „**Emittentin**“), für die Begebung von verbrieftem Genussrechtskapital in einer Höhe von bis zu € 9.500.000,00 (die „**Genussscheine**“ oder das „**Genussrechtskapital**“).

Die Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Informationen aus diesem Wertpapierprospekt über die Emittentin, die Genussscheine und die damit verbundenen Risiken. Sie soll lediglich als Einführung zum Wertpapierprospekt verstanden werden. Potenzielle Erwerber sollen deshalb ihre Entscheidung zur Anlage in die Genussscheine auf die Prüfung des gesamten Wertpapierprospektes stützen. Es wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung die steuerlichen und anderen in Bezug auf die Genussscheine wichtigen Gesichtspunkte sorgfältig zu lesen und sich gegebenenfalls von einem Rechts-, Steuer-, Finanz- und/oder sonstigen Berater diesbezüglich beraten zu lassen. Potenzielle Erwerber sollten insbesondere den Abschnitt „Risikofaktoren“, welcher bestimmte, mit der Anlage in die Genussscheine verbundene Risiken hervorhebt, sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Genussscheine eine für sie geeignete Anlage sind.

Die Emittentin weist darauf hin, dass für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Erwerber der Genussscheine in Anwendung der jeweils anwendbaren einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Wertpapierprospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte.

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Potenzielle Erwerber sollten beachten, dass die Emittentin nicht aufgrund dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden kann, es sei denn, die Zusammenfassung ist irreführend, unrichtig oder widersprüchlich, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Wertpapierprospektes gelesen wird.

## 1.2. Angaben zur Emittentin

### 1.2.1. Geschäftsmodell der Emittentin

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft und wurde am 24. September 2008 in Düsseldorf gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf ist am 9. Oktober 2008 unter HRA 20232 erfolgt. Unmittelbar nach der Eintragung in das Handelsregister erfolgte eine Sitzverlegung nach Berlin. Die Sitzverlegung ist am 13. November 2008 beim zuständigen Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRA 41898 B eingetragen worden.

Alleiniger Kommanditist der Deutsche ETP GmbH & Co. KG mit einer Hafteinlage von € 1.000,00 ist Herr André Puriss. Die Hafteinlage ist vollständig eingezahlt. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ohne Beteiligung am Vermögen und am Kapital ist die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, an der wiederum Herr André Puriss als alleiniger Gesellschafter beteiligt ist. Die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH wurde am 15. August 2008 als so genannte Mantelgesellschaft unter der Firma Rheinsee zweihundert-siebenundsechzigste Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Düsseldorf gegründet. Gründungsgesellschafter waren die FORATIS AG und die haws GmbH, jeweils mit Sitz in Bonn. Am insgesamt € 25.000,00 betragenden Stammkapital der Gesellschaft waren die FORATIS AG mit einem Geschäftsanteil von € 1.000,00 und die haws GmbH mit einem Geschäftsanteil von € 24.000,00 beteiligt. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 59345 erfolgte am 21. August 2008. Durch notariell beurkundeten Abtretungsvertrag vom 24. September 2008 hat Herr André Puriss sämtliche Geschäftsanteile an der Rheinsee zweihundertsiebenundsechzigste Vermögensverwaltungs GmbH erworben. Durch Gesellschafterversammlung vom selben Tag wurde die Firma in Deutsche ETP Beteiligungs GmbH geändert und der Gesellschaftsvertrag insge-

samt neu gefasst. Die Änderung der Firma und weitere Neufassung des Gesellschaftsvertrages wurde am 1. Oktober 2008 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen. Zu Geschäftsführern der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH wurden in der Gesellschafterversammlung am 24. September 2008 Herr André Puriss und Frau Dr. Angelika Engel bestellt. Sie sind jeweils einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 24. September 2008 ist der Sitz der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH nach Berlin verlegt worden. Die Sitzverlegung ist am 28. Oktober 2008 in das Handelsregister des zuständigen Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115957 B eingetragen worden.

Die Emittentin wurde zu dem Zweck gegründet, verschiedene Immobilien in Burg bei Magdeburg, Leipzig, Magdeburg, Frankfurt (Oder) und Bad Saarow-Pieskow zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Bei den Immobilien handelt es sich zum Teil um Wohn- und zum Teil um Gewerbeimmobilien.

### 1.2.2. Erwerb der Immobilien

Durch notarielle Grundstückskaufverträge vom 27. September 2008 (URNr. 1444-1446 und URNr. 1451 des Notars Dr. Ulrich Temme mit Amtssitz in Düsseldorf) hat die Deutsche ETP GmbH & Co. KG insgesamt 29 bebaute Grundstücke von der GermanPropInvest GmbH & Co. KG, der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG sowie der Forrest-Int. Handels GmbH/M&S Massivhaus GmbH erworben. Während die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG zur Unternehmensgruppe der Gebhard Real Estate AG gehört, ist alleiniger Geschäftsführer und alleiniger Kommanditist der GermanPropInvest GmbH & Co. KG Herr André Puriss. Die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH liegen ebenfalls im Einflussbereich von Herrn Puriss.

Bei den von der Deutsche ETP GmbH & Co. KG erworbenen Immobilien handelt es sich ausnahmslos um Miets- und Geschäftshäuser, die in Frankfurt (Oder) (insgesamt 20 Miets- und Geschäftshäuser), Leipzig (6 Mietshäuser), Magdeburg und Burg bei Magdeburg (zwei Mietshäuser) sowie Bad Saarow-Pieskow (ein Mietshaus) gelegen sind (insgesamt der „**Bestand von Immobilien**“ oder der „**Immobilienbestand**“ oder die „**Immobilien**“). Die insgesamt von der Emittentin erworbene Grundstücksgröße beträgt 28.909 m<sup>2</sup> bei einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 30.980,99 m<sup>2</sup>. Insgesamt gehören zu dem erworbenen Immobilienbestand 293 Wohneinheiten und 83 Gewerbeeinheiten. Die Gesamtwohnfläche beträgt 20.243,04 m<sup>2</sup> und die Gesamtgewerbefläche 9.598,68 m<sup>2</sup>.

Der Gesamtkaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten für den Immobilienbestand beträgt € 22.298.008,00. Der Kaufpreis ist von der Emittentin bislang noch nicht beglichen worden. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Immobilienbestandes auf die Emittentin erfolgte ab dem 30. September 2008. Ab diesem Datum ist der Kaufpreis bis zu seiner Zahlung mit einem Zinssatz von 8,47% p.a. zu verzinsen. Darüber hinaus haben die Verkäufer der Immobilien gegenüber der Emittentin erklärt, auf gesetzlich gegebenenfalls zusätzlich entstehende Verzugszinsen zu verzichten.

Durch den Abschluss der notariellen Grundstücksverträge hat die Deutsche ETP GmbH & Co. KG einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Verkäufer auf Verschaffung des Eigentums an den Immobilien erworben. Die tatsächliche Eigentümerstellung erlangt die Deutsche ETP GmbH & Co. KG erst mit ihrer Eintragung als Eigentümerin in die Grundbücher der Immobilien. Diese Eigentumsumschreibung in den Grundbüchern der Immobilien ist bislang noch nicht erfolgt, da verschiedene behördliche Erklärungen (z.B. Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen, etc.) noch einzuholen sind und die Emittentin sowie die Verkäufer der Immobilien erst danach die für die Eintragung notwendige Auflassung erklären werden. Der Emittentin sind im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes keine Tatsachen bekannt, die einer endgültigen Eigentumsumschreibung entgegenstehen könnten. Die Eintragung der Emittentin als Eigentümerin in die Grundbücher der Immobilien ist nicht abhängig von der vollständigen Zahlung des Kaufpreises. Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, den Kaufpreis vollständig zu begleichen, können die Grundstückskaufverträge jedoch nach den gesetzlichen Vorschriften über den Rücktritt von Verträgen rückabgewickelt werden.

### 1.2.3. Vermieten als Geschäftstätigkeit

Der Nutzen- und Lastenwechsel der Immobilien auf die Deutsche ETP GmbH & Co. KG erfolgte ab dem 30. September 2008. Das bedeutet, dass die Mieteinnahmen aus dem Immobilienbestand ab dem 1. Oktober 2008 alleine der Deutsche ETP GmbH & Co. KG zustehen. Die Soll-Nettokaltmiete für den Immobilienbestand beträgt insgesamt € 1.921.712,76 pro Jahr (Stand: 15. Oktober 2008). Das Erreichen der Soll-Nettokaltmiete setzt voraus, dass sämtliche Mieter ihre Miete jeweils pünktlich und vollständig an die Gesellschaft zahlen. Die Bewirtschaftungskosten für den Immobilienbestand, d.h. die Kosten für die Hausverwaltung, die Instandhaltungsrücklage, Erlösschmälerungen (z.B. rückständige Mieten), nicht umlegbare Nebenkosten sowie die laufenden Instandhaltungskosten hat die Emittentin vorläufig mit 23,5 % der Soll-Nettokaltmiete pro Jahr kalkuliert. Änderungen der kalkulierten Bewirtschaftungskosten über die Laufzeit der Genussscheine sind möglich.

### 1.2.4. Finanzierung des Immobilienerwerbs

Der Kaufpreis für den Immobilienbestand ohne Erwerbsnebenkosten beträgt insgesamt € 22.298.008,00. Die Finanzierungskosten für den Kaufpreis der Immobilien einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie zuzüglich der Platzierungskosten für die Genussscheine und einer Liquiditätsreserve in Höhe von € 250.000,00 belaufen sich auf insgesamt € 23.570.000,00 (insgesamt die „**Gesamtfinanzierungskosten**“). Die Gesamtfinanzierungskosten finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen einer deutschen Bank (die „**Kreditgebende Bank**“) in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Die Kreditverträge über die beiden langfristigen Bankdarlehen und der Kreditrahmenvertrag über wahlweise einen Kontokorrent- oder Terminkredit wurden am 27. Februar 2009 mit der Kreditgebenden Bank abgeschlossen. Die langfristigen Bankdarlehen und der weitere Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 werden durch erstrangige Grundschulden in den Grundbüchern der Immobilien zugunsten der Kreditgebenden Bank dinglich abgesichert.

Bei den beiden langfristigen Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 handelt es sich um einen Annuitätenkredit in Höhe von € 10.000.000,00 und um einen weiteren Annuitätenkredit in Höhe von € 4.070.000,00. Der Annuitätenkredit über € 10.000.000,00 ist mit 5,6 % p.a. zu verzinsen. Diese Zinsbindung läuft bis zum 30. März 2019. Ebenfalls bis zum 30. März 2019 ist eine Aussetzung der Tilgung mit der Kreditgebenden Bank vereinbart. Der Annuitätenkredit über € 4.070.000,00 ist mit 4,95 % p.a. zu verzinsen. Diese Zinsbindung läuft bis zum 30. März 2014. Bis zum 30. März 2019 ist wiederum eine Aussetzung der Tilgung mit der Kreditgebenden Bank vereinbart. Die Zinsbelastung aus diesen beiden Annuitätenkrediten beträgt damit insgesamt € 761.465,00 p.a. bis zum 30. März 2014. Danach ist der Zinssatz für den Annuitätenkredit über € 4.070.000,00 neu festzulegen.

Der Kreditrahmen zur Zwischenfinanzierung in Höhe von € 1.680.000,00 hat eine Laufzeit bis zum 30. März 2010 und kann als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit von der Emittentin in Anspruch genommen werden. Am Ende der Laufzeit ist der von der Emittentin tatsächlich in Anspruch genommene Betrag (maximal also € 1.680.000,00) an die Kreditgebende Bank zurück zu zahlen. Eine feste Verzinsung ist nicht vereinbart. Vielmehr wird der Zinssatz von der Kreditgebenden Bank unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Geldmarkt jeweils festgelegt. Bis auf weiteres beträgt die Verzinsung € 6,5 % p.a.

Sowohl bezüglich der beiden Annuitätenkredite als auch bezüglich des Kreditrahmens hat sich die Emittentin zu Folgendem verpflichtet: Die Emittentin plant jährliche Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen an den Immobilien in Höhe von € 115.800,00 sowie darüber hinaus die Bildung einer zusätzlichen Instandhaltungsrücklage von jährlich € 125.450,00. Sie ist dazu verpflichtet, die letztgenannte Instandhaltungsrücklage in monatlichen Beträgen von € 10.455,00 auf einem zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändeten Konto anzusparen. Darüber hinaus ist die Emittentin dazu verpflichtet, nicht verbrauchte Beträge für die laufende Instandhaltung ebenfalls jährlich nachträglich auf das verpfändete Konto einzuzahlen. Verfügungen aus dem verpfändeten

Guthaben sind nur mit Zustimmung der Kreditgebenden Bank und gegen Vorlage entsprechender Rechnungen für Instandhaltungen zulässig. Ebenfalls ist die Emittentin dazu verpflichtet, monatlich einen weiteren Betrag von € 10.455,00 als Tilgungsersatzleistung auf einem zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändeten Konto anzusparen. Schließlich sind sämtliche Mieteingangskonten zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändet.

Nach Auszahlung der beiden Annuitätenkredite und Ausschöpfung des Kreditrahmens in Höhe von € 1.680.000,00 wird die Emittentin von dem Kaufpreis für den Immobilienbestand ohne Erwerbsnebenkosten in Höhe von € 22.298.008,00 einen Betrag von € 15.089.000,00 an die Verkäufer zahlen. Nach Zahlung des Betrages von € 15.089.000,00 werden die Verkäufer der Immobilien und die Emittentin als Käuferin die Auflassung erklären, so dass die Emittentin als Eigentümerin der Immobilien in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden kann. Der Restkaufpreis in Höhe von € 7.209.008,00 wird sukzessive mit Zeichnung der Genussscheine aus dem Genussrechtskapital an die Verkäufer gezahlt.

### 1.3. Angaben über die Genussscheine

#### 1.3.1. Allgemeine Angaben

Die Emittentin bietet im Wege eines öffentlichen Angebots Genussscheine im Gesamtnennbetrag von bis zu € 9.500.000,00 (in Worten: Euro neun Millionen fünfhunderttausend) mit einer Stückelung von jeweils € 100,00 Nennbetrag je Genussschein an. Die Laufzeit der Genussscheine beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des von der Gesellschaft für das öffentliche Angebot der Genussscheine herausgegebenen Wertpapierprospektes, voraussichtlich am 17. April 2009, und endet am 30. November 2028. Die Zeichnungsfrist beginnt ebenfalls einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes, also voraussichtlich am 17. April 2009, und endet am 30. November 2009 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Gesellschaft, zu der die Emittentin bis zu dem Zeitpunkt jederzeit berechtigt ist, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind. Das öffentliche Angebot endet spätestens zwölf Monate nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes. Die Genussscheine werden über ihre gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, verwahrt wird.

Jede natürliche und juristische Person sowie Personenhandelsgesellschaft (auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) kann Genussscheine durch Zeichnung des entsprechenden Kaufantrags und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben (die „**Inhaber von Genussscheinen**“ oder die „**Genussscheininhaber**“ oder die „**Anleger**“). Der Mindesterwerb beträgt ein Genussschein (= € 100,00). Höhere Zeichnungen müssen durch 100 teilbar sein. Eine Beschränkung für den maximalen Erwerb besteht nicht.

#### 1.3.2. 3%-Gewinnausschüttung

Die Genussscheininhaber erhalten innerhalb der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 3 % des Nennbetrags der Genussscheine (die „**3 % – Gewinnausschüttung**“), sofern (i) durch die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung in dem von der Gesellschaft gemäß den Regelungen des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss kein Jahresfehlbetrag (d.h. ohne Berücksichtigung der 3 %-Gewinnausschüttung hätte die Emittentin einen Jahresüberschuss mindestens in Höhe der Ausschüttungssumme) entsteht

und sofern (ii) der gemäß der nachfolgenden Tabelle zu ermittelnde Betrag in Höhe von 85 % des Deckungsbeitrags I für die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung ausreicht.

Der maßgebliche Betrag von 85 % des Deckungsbeitrags I ist wie folgt zu ermitteln:

	Tatsächliche Netto-Kalt-Mieteinnahmen der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
+	der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr zugeflossene Guthabenzinsen aus der Instandhaltungsrücklage, der Liquiditätsreserve, Bankguthaben sowie Zinsen aus der Anlage in Wertpapieren
+	tatsächlich der Gesellschaft zugeflossene Mietausfallzahlungen der Versicherung für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
	dies ergibt die: laufenden Einnahmen
-	6,5 % des Betrags der tatsächlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen für die Dotierung der Instandhaltungsrücklage
-	Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausgeldabrechnung, bestehend aus Aufwendungen für die laufende Instandhaltung, Kosten der Hausverwaltung, Erlösschmälerungen, nicht umlegbare Nebenkosten im Sinne der jeweils aktuellen Betriebskostenverordnung, Rechtsberatungs- und Gerichtskosten für das Führen von Rechtsstreiten mit Mietern, Kosten für die Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen
-	Bearbeitungsgebühren und Zinsaufwendungen sowie sonstige Kosten für die Darlehen, die die Emittentin zur Finanzierung des Kaufpreises der von ihr erworbenen Immobilien aufgenommen hat
	dies ergibt den: Deckungsbeitrag I
-	15 % des Deckungsbeitrags I zugunsten der Deckung allgemeiner Kosten bei der Emittentin
-	Eventuell bei der Emittentin anfallende Gewerbesteuer
	Verbleibender Betrag muss zur Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung ausreichen

Reicht danach der nach vorstehenden Grundsätzen maßgebliche Betrag nur teilweise für die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung aus, so vermindert sich der Anspruch der Genussscheininhaber auf die 3 %-Gewinnausschüttung anteilig im entsprechenden Verhältnis. Maßgeblich für die Höhe des Anspruchs auf die 3 %-Gewinnausschüttung ist stets der niedrigere der in (i) und (ii) genannten Beträge. Steht den Genussscheininhabern ein Anspruch auf die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise zu, weil die maßgeblichen Beträge für die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise ausreichen, so ist die Emittentin in einem Folgejahr zur Nachzahlung des Fehlbetrages verpflichtet, wenn und soweit die Beträge, die für das jeweilige Folgejahr ermittelt werden, den zur vollständigen Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung in diesem Folgejahr notwendigen Betrag übersteigen. Für die Nachzahlungspflicht und deren Höhe ist ausschließlich der niedrige Betrag von den beiden für das jeweilige Folgejahr ermittelten Beträge aus (i) und (ii) maßgeblich.

Die 3 %-Gewinnausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt jeweils am 1. Juli des nachfolgenden Geschäftsjahres, jedoch in keinem Fall vor dem ersten Bankarbeitstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr, für das die 3 %-Gewinnausschüttung erfolgen soll. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Berlin geöffnet haben.

### 1.3.3. Thesaurierte Gewinnbeteiligung

Den Inhabern der Genussscheine steht neben der 3 %-Gewinnausschüttung außerdem eine Beteiligung an Erträgen der Emittentin aus der Immobilienvermietung (die „**Vermietungsbeteiligung**“) sowie eine Beteiligung an Erträgen der Emittentin aus der Immobilienveräußerung (die „**Veräußerungsbeteiligung**“) zu. Etwaige auf die Genussscheininhaber aus der Vermietungsbeteiligung und der Veräußerungsbeteiligung entfallene Beträge werden

der Emittentin von den Genussscheininhabern verzinslich gestundet und eine Verteilung erfolgt erst am Laufzeitende (insgesamt die „**Thesaurierte Gewinnbeteiligung**“).

Die den Genussscheininhabern im Rahmen der Thesaurierten Gewinnbeteiligung zustehende Vermietungsbeteiligung ist für jedes Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils der Betrag, der vom Deckungsbeitrag I nach Abzug von 15 % und nach Abzug des als 3 %-Gewinnausschüttung an die Genussscheininhaber zu leistenden Betrages übrig bleibt. Es gilt also folgendes:

Deckungsbeitrag I	
-	15 % des Deckungsbeitrags I zugunsten der Deckung allgemeiner Kosten bei der Emittentin
-	Eventuell bei der Emittentin anfallende Gewerbesteuer
-	an die Genussscheininhaber für das betreffende Geschäftsjahr als 3 %-Gewinnausschüttung fließender Betrag
dies ergibt den: Betrag der Vermietungsbeteiligung	

Der in einem Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils erwirtschaftete Betrag der Vermietungsbeteiligung – sei er positiv oder negativ – wird von der Emittentin auf ein „**Konto Vermietungsbeteiligung**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Bestimmung der Thesaurierten Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Am Laufzeitende der Genussscheine ist der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung zu ermitteln. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit liquide Mittel in Höhe eines positiven Saldos des Kontos Vermietungsbeteiligung vorzuhalten.

Die den Genussscheininhabern im Rahmen der Thesaurierten Gewinnbeteiligung zustehende Veräußerungsbeteiligung ist für jedes Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine 85 % des Betrages, der im jeweiligen Geschäftsjahr aus Gewinnen und Verlusten bei der Veräußerung von Immobilien durch die Emittentin erwirtschaftet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Immobilien bemessen sich nach der Differenz zwischen dem maßgeblichen Anschaffungspreis und dem tatsächlichen Veräußerungspreis der jeweiligen Immobilie. Dabei ist der maßgebliche Anschaffungspreis der für jede Immobilie von der Emittentin gezahlte Anschaffungspreis, der neben dem vertraglichen Kaufpreis insbesondere auch von der Emittentin getragene Erwerbsnebenkosten umfasst. Der sodann für die Differenzberechnung heranzuziehende Veräußerungspreis ist der von der Emittentin bei der Veräußerung der jeweiligen Immobilie vertraglich vereinbarte Kaufpreis (zzgl. eventueller Versicherungsleistungen aus der Immobilienversicherung) nach Abzug eventuell anfallender Steuern aus der Immobilienveräußerung sowie sämtlicher von der Emittentin getragener Veräußerungsnebenkosten.

Der nach diesen Grundsätzen in einem Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils erwirtschaftete Ertrag der Veräußerungsbeteiligung – sei er positiv oder negativ – wird von der Emittentin auf ein „**Konto Veräußerungsbeteiligung**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Bestimmung der Thesaurierten Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Am Laufzeitende der Genussscheine ist der Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung zu ermitteln. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit liquide Mittel in Höhe eines positiven Saldos des Kontos Veräußerungsbeteiligung vorzuhalten.

Die von den Genussscheininhabern insgesamt gestundeten Beträge aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung werden ab dem 1. Januar 2018 mit 0,5 % p. a. verzinst. Zu diesem Zweck wird rechnerisch jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung mit dem Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung verrechnet. Ein sich hieraus ergebender positiver Saldo wird mit dem angegebenen Zinssatz verzinst. Die Zinsen werden nicht an die Genussscheininhaber ausgezahlt, sondern bis zum Ende der Laufzeit der Genussscheine von der Emittentin auf ein „**Konto Thesaurierte Zinserträge**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit liquide Mittel in Höhe des Guthabens des Kontos Thesaurierte Zinserträge vorzuhalten.

Am Laufzeitende werden der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung, der Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung und das Guthaben des Kontos Thesaurierte Zinserträge miteinander verrechnet. Ergibt sich so insgesamt ein positiver Betrag, ist dies der für die Thesaurierte Gewinnbeteiligung maßgebliche Betrag. Ergibt sich insgesamt

ein negativer Betrag, besteht kein Anspruch der Genussscheininhaber aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung; es besteht jedoch auch keine Verpflichtung der Genussscheininhaber zum Ausgleich.

Der Betrag der Thesaurierten Gewinnbeteiligung steht den Genussscheininhabern am Ende der Laufzeit im Verhältnis ihrer Genussscheine zu, d.h. er ist auf alle am Laufzeitende vorhandenen Genussscheine zu gleichen Teilen zu verteilen.

Der Nennbetrag der Genussscheine und der auf jeden Genussschein entfallene Betrag aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung werden zum Ende der Laufzeit zum Nennbetrag zurückgezahlt. Der zurück zu zahlende Betrag ist am 1. Juli des Jahres, das dem Ende der Laufzeit folgt, jedoch nicht vor dem ersten Geschäftstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses für das vorangehende Geschäftsjahr fällig.

#### **1.3.4. Rückerwerb von Genussscheinen**

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, Genussscheine aus dieser Emission im eigenen Namen zu erwerben.

Zudem ist die Emittentin jährlich nach der Feststellung ihres Jahresabschlusses verpflichtet, erstmals jedoch nach Feststellung ihres Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009, den Genussscheininhabern ein Angebot zu unterbreiten, Genussscheine im Gesamtumfang von mindestens der für das abgelaufene Geschäftsjahr Thesaurierten Gewinnbeteiligung zurück zu erwerben. Diese Verpflichtung besteht auch für den Fall, dass die Genussscheine in den Handel an einer inländischen Börse einbezogen sind. Die Konditionen des Angebots liegen im alleinigen Ermessen der Emittentin, wobei die Emittentin beabsichtigt, im Rahmen des Gesamtumfangs ihres Angebots Genussscheine zu einem Preis zurück zu erwerben, der dem zwischenzeitlichen Anteil eines Genussscheines an der Thesaurierten Gewinnbeteiligung berücksichtigt. Ein Anspruch der Genussscheininhaber auf ein solches Angebot und einen solchen Preis besteht jedoch nicht.

Für den Fall des Rückerwerbs von Genussscheinen durch die Emittentin ist diese berechtigt und verpflichtet, die Genussscheine einzuziehen und für kraftlos zu erklären. Die eingezogenen und für kraftlos erklärten Genussscheine sind nicht mehr an der 3 %-Gewinnausschüttung und an der Thesaurierten Gewinnbeteiligung beteiligt. Die Verteilung eines Gewinnes erfolgt ausschließlich unter den verbliebenen Inhabern von Genussscheinen. Die Emittentin ist nicht berechtigt, die zurück erworbenen Genussscheine im eigenen Namen zu halten oder weiter zu veräußern.

#### **1.3.5. Immobilienbestand**

Die Emittentin ist nicht berechtigt, den Bestand von Immobilien, den sie im Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots bereits erworben hat, zu erweitern und weitere Immobilien hinzu zu erwerben. Ebenso ist die Emittentin nicht berechtigt, sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen. Die Emittentin beabsichtigt jedoch, einzelne oder alle Immobilien ihres Immobilienbestandes während der Laufzeit der Genussscheine zu veräußern. Die Veräußerung und die Konditionen der Veräußerung stehen im alleinigen Ermessen der Emittentin. Eine Verpflichtung zur Veräußerung besteht nicht.

Die Emittentin hat sich verpflichtet, die Verkehrswerte der im Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots in ihren Bestand befindlichen Immobilien durch einen Sachverständigen jährlich überprüfen und fortschreiben zu lassen und nach fünf Geschäftsjahren eine Neubewertung aller Immobilien durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen.

#### **1.3.6. Nachrang der Genussscheine**

Zur Vermeidung der Überschuldung oder eines sonstigen Insolvenzgrundes der Emittentin stehen die Forderungen aus den Genussscheinen auf Rückzahlung des Nennbetrages im Rang hinter Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Emittentin. Die Forderung auf Rückzahlung des Nennbetrages der Genussscheine kann nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden, und zwar nach Befriedigung sämtlicher Gesellschaftsgläubiger im Sinne des § 39 Absatz 2 Insolvenzordnung und im gleichen Rang mit den Einlagerückge-

währansprüchen der Gesellschafter im Sinne des § 199 Satz 2 Insolvenzordnung. Die Genussscheine berechtigen nicht zur Teilnahme am Liquidationserlös der Emittentin.

### **1.3.7. Kündigung**

Den Inhabern der Genussscheine steht kein Kündigungsrecht zu. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein jederzeitiges Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Wochen zum Monatsende. Nachdem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein Kündigungsrecht nur zu, wenn mindestens 90 % ihres Immobilienbestandes, und zwar gemessen an der Summe der Anschaffungspreise der für jede Immobilie der Emittentin in diesem Wertpapierprospekt genannten Anschaffungspreise veräußert worden sind. Dieses Kündigungsrecht kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall vier Wochen zum Monatsende. Von diesem Kündigungsrecht kann erstmals zum 1. Januar 2013 Gebrauch gemacht werden. Jede Kündigung ist den Inhabern der Genussscheine im elektronischen Bundesanzeiger bekannt zu machen.

Gekündigte Genussscheine verbriefen bis zum Wirksamwerden der Kündigung ihre vollen Rechte.

### **1.3.8. Handelbarkeit der Genussscheine**

Die Genussscheine sind zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG beabsichtigt jedoch, die Genussscheine voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Genussscheine übernimmt die Deutsche ETP GmbH & Co. KG jedoch nicht. Die Gesellschaft hat zur Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main einen Vertrag mit der Quirin Bank AG, Berlin, geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main.

## **1.4. Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren**

### **1.4.1. Allgemeiner Hinweis**

Dieser Wertpapierprospekt enthält eine Vielzahl von Risiken, die nachfolgend zusammengefasst und im weiteren Wertpapierprospekt deutlich und ausführlich dargestellt werden. Der Wertpapierprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen – insbesondere subjektive Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG – die jedoch mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtige Einschätzung und Erwartung der Emittentin im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche ETP GmbH & Co. KG erheblich von den in diesem Wertpapierprospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG garantiert nicht die Vollständigkeit der angegebenen Risiken. In Einzelfällen können eventuell noch weitere Risiken auftreten. Des Weiteren ist der Eintritt eines oder mehrerer Risiken ungewiss und kann auch durch die Emittentin nicht abgeschätzt werden. Die Verwirklichung eines oder mehrerer der in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Ereignisse oder der Eintritt eines zum jetzigen Zeitpunkt unbekanntes Risikos kann sich dahingehend auswirken, dass die Zahlung von Zinsen auf die Genussscheine oder deren Rückzahlung einschließlich eines eventuellen Anteils an der Thesaurierten Gewinnbeteiligung durch die Emittentin am Ende der Laufzeit beeinträchtigt wird. Die Anleger könnten hierdurch ihr in die Genussscheine investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Der Anleger sollte sehr gründlich die ausführlichen Risikofaktoren im Wertpapierprospekt studieren, um so das Risiko der hier angebotenen Genussscheine einschätzen zu können. Die wesentlichen Risiken, die sich für den Anleger aus den angebotenen Genussscheinen ergeben, werden nachfolgend wie folgt zusammengefasst.

#### **1.4.2. Eigenkapitalausstattung der Emittentin**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist durch Gesellschaftsvertrag vom 24. September 2008 gegründet worden. Der Alleinkommanditist André Puriss hält den einzigen Kommanditanteil in Höhe von € 1.000,00, den er vollständig eingezahlt hat. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, ist am Vermögen und Kapital der Emittentin nicht beteiligt. Die Gesamtfinanzierungskosten für den Erwerb der Immobilien einschließlich Nebenkosten und die Platzierung der Genussscheine in Höhe von € 23.570.000,00 werden daher ausschließlich aus dem Emissionserlös der Genussscheine sowie weiteren Fremdmitteln (Bankdarlehen) und nicht aus Eigenkapital finanziert.

#### **1.4.3. Finanzierungsrisiko/Konditionsanpassungsrisiko**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist eine neugegründete reine Objektgesellschaft, deren Geschäftszweck einzig und allein darin besteht, die Immobilien zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Der Kaufpreis für die Immobilien ohne Erwerbsnebenkosten beträgt insgesamt € 22.298.008,00 und ist bislang noch nicht geleistet worden. Die Gesamtfinanzierungskosten für den Kaufpreis der Immobilien einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie zuzüglich der Platzierungskosten für die Genussscheine und einer Liquiditätsreserve in Höhe von € 250.000,00 belaufen sich auf insgesamt € 23.570.000,00. Die Gesamtfinanzierungskosten finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen der Kreditgebenden Bank in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Nach Auszahlung der Bankdarlehen und Ausschöpfung des Kreditrahmens in Höhe von € 1.680.000,00 wird die Emittentin von dem Kaufpreis für den Immobilienbestand in Höhe von € 22.298.008,00 einen Betrag von € 15.089.000,00 an die Verkäufer zahlen. Nach Zahlung des Betrages von € 15.089.000,00 werden die Verkäufer der Immobilien und die Emittentin als Käuferin die Auflassung erklären, so dass die Emittentin als Eigentümerin der Immobilien in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden kann. Der Restkaufpreis in Höhe von € 7.209.008,00 wird sukzessive mit Zeichnung der Genussscheine aus dem Genussrechtskapital an die Verkäufer gezahlt. Sollten nicht mindestens Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.209.008,00 gezeichnet werden, wird die Emittentin voraussichtlich von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen und die Genussscheine kündigen. In diesem Fall verlieren die Genussscheininhaber ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 30. November 2028. Die Darlehen der Kreditgebenden Bank sind durch erstrangige Grundschulden an den Immobilien der Emittentin dinglich abgesichert. Kommt die Emittentin ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann die Kreditgebende Bank die Immobilien zwangsversteigern. Aus dem Zwangsversteigerungserlös sind zunächst die Forderungen der Kreditgebenden Bank zu bedienen. Für die Genussscheininhaber besteht folglich das Risiko, dass ein Erlös aus der Zwangsversteigerung der Immobilien nicht ausreicht, damit die Emittentin ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachkommen kann.

Zudem besteht die Gefahr, dass nach Ablauf der festen Zinsbindung mit der Kreditgebenden Bank die Emittentin nur zu ungünstigeren Konditionen einen Anschlussdarlehensvertrag abschließen kann. Dies würde dazu führen, dass die Zinsbelastungen der Emittentin aus dem Darlehensvertrag höher als bislang sind, was sich negativ auf ihre Fähigkeit, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, auswirken kann.

#### **1.4.4. Vermietungsrisiko**

Für die Genussscheininhaber besteht das Risiko, dass die von der Emittentin kalkulierten Mieten aus der Vermietung der Immobilien nicht oder nicht rechtzeitig von den Mietern geleistet werden (Mietausfall- und Mietrückstandsrisiko) oder dass es der Emittentin nicht gelingt, wie von ihr geplant, bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung zu gleichen oder besseren Konditionen zu finden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die

Emittentin nicht in der Lage ist, ihre Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Genussscheinen zu erfüllen.

#### **1.4.5. Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung**

Insbesondere folgende Umstände können dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Genussscheine zu zahlen oder die Genussscheine bei Fälligkeit vollständig oder nicht vollständig zurückzuzahlen:

- » Der gesellschaftsvertragliche und tatsächliche Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf die Vermietung und Veräußerung der Immobilien gerichtet. Die vereinbarten Mieterlöse können aufgrund der mit den Nutzern der Immobilien abgeschlossenen Mietverträge nicht einbringlich sein oder für eine Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverbindlichkeiten nicht ausreichend sein.
- » Die Emittentin könnte zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussscheine nicht in der Lage sein, den an die Genussscheininhaber zurückzuzahlenden Betrag der Genussscheine aus eigenen Mitteln, durch eine Umschuldung mittels Bankkredit, durch Ausgabe neuer Genussscheine oder neuen Anleihe oder durch einen wirtschaftlich auskömmlichen Verkauf der Immobilien zu erreichen.
- » Die Emittentin könnte während der Laufzeit der Genussscheine dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin zu beantragen. Soweit im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin Genussscheine noch nicht zurückgezahlt sind oder auf die Genussscheine zu zahlende Zinsen offen stehen, ist von den Genussscheininhabern das allgemeine Insolvenzzisiko der Emittentin mit zu tragen. Aufgrund des in den Genussscheinbedingungen vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts stehen die Genussscheininhaber mit ihren Forderungen im Rang hinter allen anderen Gläubigern der Emittentin. Dies bedeutet, dass sie aus der Insolvenzmasse als letzte bedient werden. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### **1.4.6. Rangrücktritt der Genussscheininhaber**

Zur Vermeidung der Überschuldung oder eines sonstigen Insolvenzgrundes der Emittentin stehen die Forderungen aus den Genussscheinen auf Rückzahlung des Nennbetrages im Rang hinter Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Emittentin. Die Forderung auf Rückzahlung des Nennbetrages der Genussscheine kann nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden, und zwar nach Befriedigung sämtlicher Gesellschafts-gläubiger im Sinne des § 39 Absatz 2 Insolvenzordnung und im gleichen Rang mit den Einlagerückgewähransprüchen der Gesellschafter im Sinne des § 199 Satz 2 Insolvenzordnung. Zudem berechtigen die Genussscheine nicht zur Teilnahme am Liquidationserlös der Emittentin. Hierdurch besteht im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin für die Genussscheininhaber die Gefahr, dass die Emittentin aufgrund des Nachrangs der Genussscheine bzw. aufgrund der Nicht-Teilnahme am Liquidationserlös nicht in der Lage ist, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen.

#### **1.4.7. Vorzeitige Rückzahlung der Genussscheine**

Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein jederzeitiges Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Wochen zum Monatsende. Nachdem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, kann die Emittentin nach den Genussscheinbedingungen Genussscheine nur dann kündigen, wenn mindestens 90 % ihres Immobilienbestandes, und zwar gemessen an der Summe der Anschaffungspreise der für jede Immobilie von der Emittentin in diesem Wertpapierprospekt genannten Anschaffungspreise, der neben dem vertraglichen Kaufpreis insbesondere auch von der Emittentin getragene Erwerbsnebenkosten umfasst, veräußert worden sind. Von diesem Kündigungsrecht kann die Emittentin erstmals zum 1. Januar 2013 Gebrauch machen, wobei eine Kündigungsfrist von vier Wochen zum Mo-

natsende zu beachten ist. Das Kündigungsrecht kann jeweils nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Sollte die Emittentin von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, verlieren die Genussscheininhaber ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 30. November 2028.

#### **1.4.8. Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Genussscheine**

Die hier angebotenen Genussscheine sind frei übertragbar. Jedoch sind die Genussscheine zum Beginn der Zeichnungsfrist, die einen Tag nach der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes beginnt, und auch in der Folgezeit bis auf weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die Veräußerbarkeit der Genussscheine ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit des angelegten Kapitals. Zudem besteht die Gefahr, dass sich auch in Zukunft kein Markt für die Genussscheine entwickelt, auf dem in hinreichendem Umfang Angebot und Nachfrage nach den Genussscheinen zu angemessenen Kaufpreisen besteht. Dies hätte zur Folge, dass ein Genussscheininhaber die von ihm gehaltenen Genussscheine vor ihrer Fälligkeit nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert (Ausgabepreis) liegt. Zudem ist ein möglicher Verkaufspreis für die Genussscheine auch von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus, des Marktes für vergleichbare Wertpapiere und der wirtschaftlichen Situation der Emittentin abhängig.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 2. RISIKOFAKTOREN

### 2.1. Allgemeiner Risikohinweis

Dieser Wertpapierprospekt lädt ein zu einer Geldanlage in Form von verzinslichen Genussscheinen. Jede Geldanlage bei einem Unternehmen stellt ein Risiko dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für die hier angebotenen Genussscheine; sie sind eine Risikoanlage. Somit kann prinzipiell auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Genussscheininhabers im Falle der Insolvenz der Deutsche ETP GmbH & Co. KG nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Der Emissionserlös wird in ein vorher bestimmtes Projekt investiert, nämlich der Finanzierung des Erwerbs der Immobilien. Das Genussrechtskapital unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, sodass es sich um eine Investition mit bestimmten Risiken handelt. Alle wesentlichen, der Emittentin im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes bekannten Risikofaktoren der von der Deutsche ETP GmbH & Co. KG öffentlich angebotenen Genussscheine werden im Folgenden benannt.

### 2.2. Grundsätzlicher Hinweis

Eine Investition in die Genussscheine ist mit diversen Risiken verbunden, die sich unter anderem aus der Entwicklung der Renten-, Geld- und Immobilienmärkte, der Veränderung von Zinssätzen, verbleibenden Restlaufzeiten des Darlehensvertrages und Marktvolatilitäten, unternehmensspezifischen Faktoren wie z.B. der Gewinnentwicklung sowie aus konjunkturellen und politischen Risiken ergeben können. Diese Risiken können einzeln oder auch in Kombination Einfluss auf die Entwicklung der Emittentin und damit der Genussscheine nehmen.

Der Genussscheininhaber investiert in das Unternehmen der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Kapitalanlage sprechen, wohl überlegt abgewogen werden sollten. Der Anleger sollte insbesondere die nachfolgenden Risikohinweise vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Prospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

### 2.3. Allgemeine unternehmerische Risiken

Jede Investition in ein Unternehmen enthält auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse der Gesellschaft sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko der hier angebotenen Genussscheine liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, die eine reine Objektgesellschaft ist. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des Genussscheininhabers geben.

### 2.4. Spezielle unternehmerische Risiken

#### 2.4.1. Marktrisiken

Sollte sich die Nachfrage zu Wohn- und Gewerbeimmobilien an den Standorten Leipzig, Magdeburg und seinem Umland (Burg) sowie Frankfurt (Oder) wesentlich verschlechtern, ginge dies auch zulasten der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Marktinterne und externe Effekte können den Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt und damit auch den Substanz- und Ertragswert des Immobilienbestandes der Deutsche ETP GmbH & Co. KG negativ beeinflussen. So kann beispielsweise eine verstärkte Abwanderung der städtischen Bevölkerung in die Vorortgemeinden (Stadtflucht) oder eine Übersättigung des Marktes für Wohn- und

Gewerbeimmobilien an den Standorten der Immobilien zu einem Verfall der Mieten und damit verbunden zu einer Verminderung der Ertrags- und Substanzwerte der von der Deutsche ETP GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilien führen. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die Emittentin Mieten nicht wie von ihr geplant vereinnahmen oder Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien nicht wie geplant erzielen kann mit entsprechenden negativen Konsequenzen für die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Genussscheinen gegenüber den Genussscheininhabern nachkommen zu können.

#### **2.4.2. Platzierungsrisiko**

Durch eine Verzögerung in der Platzierung der Genussscheine könnten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG die notwendigen Mittel zur Umsetzung ihres Geschäftsmodells nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Ist dies der Fall, können die von der Gesellschaft geplanten Ertragsziele möglicherweise nicht erreicht werden, was im Extremfall zu einer Zahlungsunfähigkeit der Deutsche ETP GmbH & Co. KG führen kann. In jedem Fall wäre die Gesellschaft zu stärkeren Vertriebs- und Marketingaufwendungen gezwungen, was sich negativ auf die Erträge der Gesellschaft auswirken würde.

#### **2.4.3. Finanzierungsrisiko/Konditionsanpassungsrisiko**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist eine neugegründete reine Objektgesellschaft, deren Geschäftszweck einzig und allein darin besteht, die Immobilien zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Der Kaufpreis für die Immobilien ohne Erwerbsnebenkosten beträgt insgesamt € 22.298.008,00 und ist bislang noch nicht geleistet worden. Die Gesamtfinanzierungskosten für den Kaufpreis der Immobilien einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie zuzüglich der Platzierungskosten für die Genussscheine und einer Liquiditätsreserve in Höhe von € 250.000,00 belaufen sich auf insgesamt € 23.570.000,00. Die Gesamtfinanzierungskosten finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen der Kreditgebenden Bank in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Nach Auszahlung der Bankdarlehen und Ausschöpfung des Kreditrahmens in Höhe von € 1.680.000,00 wird die Emittentin von dem Kaufpreis für den Immobilienbestand in Höhe von € 22.298.008,00 einen Betrag von € 15.089.000,00 an die Verkäufer zahlen. Nach Zahlung des Betrages von € 15.089.000,00 werden die Verkäufer der Immobilien und die Emittentin als Käuferin die Auflassung erklären, so dass die Emittentin als Eigentümerin der Immobilien in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden kann. Der Restkaufpreis in Höhe von € 7.209.008,00 wird sukzessive mit Zeichnung der Genussscheine aus dem Genussrechtskapital an die Verkäufer gezahlt. Sollten nicht mindestens Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.209.008,00 gezeichnet werden, wird die Emittentin voraussichtlich von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen und die Genussscheine kündigen. In diesem Fall verlieren die Genussscheininhaber ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 30. November 2028.

Die Darlehen der Kreditgebenden Bank sind durch erstrangige Grundschulden an den Immobilien der Emittentin dinglich abgesichert. Kommt die Emittentin ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann die Kreditgebende Bank die Immobilien zwangsversteigern. Aus dem Zwangsversteigerungserlös sind zunächst die Forderungen der Kreditgebenden Bank zu bedienen. Für die Genussscheininhaber besteht folglich das Risiko, dass ein Erlös aus der Zwangsversteigerung der Immobilien nicht ausreicht, damit die Emittentin ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachkommen kann.

Zudem besteht die Gefahr, dass nach Ablauf der festen Zinsbindung mit der Kreditgebenden Bank die Emittentin nur zu ungünstigeren Konditionen einen Anschlussdarlehensvertrag abschließen kann. Dies würde dazu führen, dass die Zinsbelastungen der Emittentin aus dem Darlehensvertrag höher als bislang sind, was sich negativ auf ihre Fähigkeit, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, auswirken kann.

#### **2.4.4. Einseitige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist eine neu gegründete reine Objektgesellschaft. Gemäß ihres gesellschaftsvertraglichen und tatsächlichen Unternehmensgegenstandes ist ihre Geschäftstätigkeit auf den An- und Verkauf von Immobilien, die Verwaltung eigener Immobilienbestände und die Verwaltung eigenen Vermögens gerichtet. Das heißt, dass die einzigen Einnahmequellen der Emittentin in den Mieterlösen aus der Vermietung der Immobilien sowie in einem etwaigen Erlös aus dem Verkauf der Immobilien bestehen. Dementsprechend tragen die Genussscheininhaber das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, geeignete und zahlungskräftige Mieter für die Wohn- und Gewerbeflächen zu halten oder zu finden, bzw., dass die Mieterlöse aus der Vermietung der Immobilien nicht einbringlich oder die Immobilien nicht zu einem ausreichenden Kaufpreis veräußerbar sind. Die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, hängt daher vor allem davon ab, dass es ihr gelingt, die Immobilien möglichst vollständig zu vermieten und dass die Mieter über die Laufzeiten der Mietverträge jeweils bei Fälligkeit vollständig die vereinbarten Mieten zahlen.

Die für die Rückzahlung der Genussscheine erforderlichen Mittel sollen durch einen Verkauf der Immobilien und/oder eine Umschuldung der Genussscheine beschafft werden. Letzteres bedeutet, dass ein anderer Fremdkapitalgeber statt der Genussscheininhaber das Fremdkapital in Höhe von maximal € 9.500.000,00 zur Verfügung stellen muss.

Ob im zeitlichen Zusammenhang mit der Fälligkeit der Genussscheine eine vollständige Umschuldung der Genussscheine möglich ist, wird davon abhängen, ob und zu welchen Bedingungen der Markt für Fremdkapital (Bankdarlehen, Anleihen, Genussscheine etc.) zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussscheine oder zu einem früheren Zeitpunkt bereit ist, die Risiken, die mit einer gegenüber erstrangigen Grundschulden der Kreditgebenden Bank nachrangigen Fremdfinanzierung verbunden sind, zu tragen.

Sofern die Finanzierung der Rückzahlung der Genussscheine statt über einen Verkauf der Immobilien oder eine Umschuldung der Genussscheine anderweitig erfolgen muss, ist eine vollständige Rückzahlung der Genussscheine nur möglich, wenn auch diese anderweitige Finanzierung dazu ausreicht, die Verbindlichkeiten gegenüber den Genussscheininhabern abzudecken. Sollte dies nicht gelingen, besteht für die Genussscheininhaber die Gefahr, dass die Emittentin ihren Rückzahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen kann.

#### **2.4.5. Fehlinvestitionsrisiko**

Der Erwerb der Genussscheine der Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat wie jede Investition in ein Unternehmen ein Fehlinvestitionsrisiko. Bei der Emittentin wird dieses allgemeine Fehlinvestitionsrisiko dadurch verstärkt, dass es sich bei der Deutsche ETP GmbH & Co. KG um eine reine Objektgesellschaft handelt, deren Zweck einzig und alleine darin besteht, die in diesem Prospekt genannten Immobilien zu erwerben, zu verwalten und zu veräußern. Risiken ergeben sich daraus, dass nicht vorhersehbare Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten bei der Deutsche ETP GmbH & Co. KG führen können. Fehleinschätzungen der Geschäftsführung können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen und zu Verlusten führen. Die Immobilien können hinsichtlich der Ertrags- und/oder Substanzwerte falsch eingeschätzt worden sein oder es stellen sich zukünftig Faktoren heraus, die den Wert der Immobilien mindern, was sich negativ auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann. Gleiches gilt im Falle einer von den Planungen abweichenden, negativen Entwicklung der Vermietungsrate oder Mieteinnahmen. Im Extremfall kann eine Vielzahl von falschen Entscheidungen oder negativen Entwicklungen zur Insolvenz der Deutsche ETP GmbH & Co. KG führen. Dabei können spezielle Risiken dadurch eintreten,

- » dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen die Standorte der Immobilien negativ entwickeln und damit einen nachteiligen, im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilien noch nicht erwarteten erheblichen Einfluss auf das Risiko der Anlage zur Folge hätten;
- » dass sich weitere Entwertungen der Immobilien aus Lärm oder Emissionsbelästigungen ergeben;

- » dass die kalkulierten Mieten der Immobilien nicht oder nicht rechtzeitig von den Mietern geleistet werden oder dass keine neuen Mieter gefunden werden können;
- » dass behördliche Auflagen erteilt werden, die den zukünftigen Wert der Immobilien negativ beeinträchtigen und damit auch den Verkehrs- und Beleihungswert mindern;
- » dass durch Steuergesetzänderungen die Attraktivität des Immobilienerwerbs- und/oder des Immobiliensitzes allgemein gemindert wird und damit die Marktpreise von Immobilien allgemein an Wert verlieren.

#### **2.4.6. Eigenkapitalausstattung der Emittentin**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist durch Gesellschaftsvertrag vom 24. September 2008 neu gegründet worden. Der Alleinkommanditist André Puriss hält den einzigen Kapitalanteil in Höhe von € 1.000,00, den er vollständig eingezahlt hat. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, ist am Vermögen und Kapital der Emittentin nicht beteiligt. Die Gesamtfinanzierungskosten für den Erwerb der Immobilien einschließlich Erwerbsnebenkosten und Kosten für die Platzierung der Genussscheine in Höhe von insgesamt € 23.570.000,00 werden daher ausschließlich aus dem Emissionserlös der Genussscheine sowie weiteren Fremdmitteln (Bankdarlehen) und nicht aus Eigenkapital finanziert. Sowohl die Verzinsung der Genussscheine als auch die ebenfalls von der Emittentin zu zahlenden Zinsen auf die weiteren Fremdmittel müssen von der Emittentin durch die ihr zufließenden Mieterträge aus den Immobilien geleistet werden. Reichen die Mieterträge nicht aus, um die Zinsen für die Genussscheine und die Zinsen für die weiteren Fremdmittel zu begleichen, sind vorrangig Zinsen für die weiteren Fremdmittel zu zahlen. Durch ihre geringe Eigenkapitalausstattung ist die Emittentin nicht in der Lage, aus eigenen Mitteln nicht oder nicht vollständig gezahlte Mieten zu kompensieren, um ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern und den weiteren Fremdkapitalgebern vollständig nachzukommen. Insgesamt birgt die geringe Eigenkapitalausstattung der Emittentin somit das Risiko, dass sie nicht in der Lage ist, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen.

#### **2.4.7. Risiko der Rückabwicklung der Grundstückskaufverträge**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist eine neu gegründete reine Objektgesellschaft, deren Geschäftszweck alleine darin besteht, die Immobilien in Burg bei Magdeburg, Leipzig, Magdeburg, Frankfurt (Oder) und Bad Saarow-Pieskow zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Die Immobilien wurden von der Emittentin mit notariellen Kaufverträgen vom 27. September 2008 erworben. Der Kaufpreis beträgt insgesamt € 22.298.008,00 ohne Erwerbsnebenkosten.

Zahlt die Emittentin den Kaufpreis nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, haben die Verkäufer das Recht, nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 323, 346 ff. BGB von den Grundstückskaufverträgen zurück zu treten. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen.

#### **2.4.8. Risiko der bislang fehlenden Eigentümerstellung**

Durch den Abschluss der notariellen Grundstücksverträge hat die Deutsche ETP GmbH & Co. KG einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Verkäufer auf Verschaffung des Eigentums an den Immobilien erworben. Die tatsächliche Eigentümerstellung erlangt die Deutsche ETP GmbH & Co. KG erst mit ihrer Eintragung als Eigentümerin in die Grundbücher der Immobilien. Diese Eigentumsumschreibung in den Grundbüchern der Immobilien ist bislang noch nicht erfolgt.

Sollte die Emittentin nicht als Eigentümerin in die Grundbücher der von ihr erworbenen Immobilien eingetragen werden, besteht die Gefahr, dass diejenigen Immobilienkäufe, bei denen die Emittentin nicht als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wird, rückabzuwickeln sind. In diesem Fall stehen der Emittentin auch nicht die Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien zu. Dies würde die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, erheblich beeinträchtigen.

#### **2.4.9. Geschäftsbesorgungsrisiko**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat einen umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG, Berlin, geschlossen (vgl. Ziffer 7.3). Gegenstand dieses Geschäftsbesorgungsvertrages ist die Konzeption und Strukturierung der mit diesem Wertpapierprospekt öffentlich angebotenen Genussscheine, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen der Emission der Genussscheine für die Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu kalkulieren und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu planen. Die Gebhard Real Estate AG war auch damit beauftragt, die Entwicklung der Genussscheinbedingungen zu übernehmen. Während der Laufzeit der Genussscheine ist die Gebhard Real Estate AG zudem mit der laufenden Buchhaltung, der Bilanzerstellung und der Führung der Bankkonten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG beauftragt. Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG beinhaltet damit sowohl im Vorfeld des öffentlichen Angebots der Genussscheine als auch während ihrer Laufzeit das gesamte Projektmanagement.

Die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsverhältnisses vereinbarten Dienstleistungen können von der Emittentin mangels Personal und Know-how nicht selbst übernommen werden. Sollte die Gebhard Real Estate AG gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen, müsste die Deutsche ETP GmbH & Co. KG die bislang von der Gebhard Real Estate AG übernommenen Aufgaben auf andere Dienstleister übertragen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Deutsche ETP GmbH & Co. KG in einem solchen Fall die gleichen Konditionen wie mit der Gebhard Real Estate AG vereinbaren kann. Erhöhen sich die Kosten für die übertragenen Aufgaben, kann dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, beeinträchtigen.

Zudem besteht das Risiko, dass die Gebhard Real Estate AG die ihr übertragenen Aufgaben nicht ordnungsgemäß erfüllt, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann.

#### **2.4.10. Hausverwaltungsrisiko**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat mit der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH einen Hausverwaltervertrag abgeschlossen. Die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gebhard Real Estate AG.

**Gegenstand** des Hausverwaltervertrages ist die umfassende Verwaltung des in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Immobilieneigentums der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH hat alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilien notwendig ist.

Die im Rahmen des Hausverwaltervertrages vereinbarten Dienstleistungen können von der Emittentin mangels Personal und Know-how nicht selbst übernommen werden. Sollte die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu beantragen, müsste die Deutsche ETP GmbH & Co. KG die bislang von der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH übernommenen Aufgaben auf andere Dienstleister übertragen. Es ist nicht sichergestellt, dass die Deutsche ETP GmbH & Co. KG in einem solchen Fall die gleichen Konditionen wie mit der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH vereinbaren kann. Erhöhen sich die Kosten für die Hausverwaltung, kann dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, beeinträchtigen.

Zudem besteht das Risiko, dass die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH die ihr übertragenen Aufgaben nicht ordnungsgemäß erfüllt, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann.

#### **2.4.11. Vermietungsrisiko**

Für die Genussscheininhaber besteht das Risiko, dass die von der Emittentin kalkulierten Mieten aus der Vermietung der Immobilien nicht oder nicht rechtzeitig von den Mietern geleistet werden (Mietausfall- und Mietrückstandsrisiko) oder dass es der Emittentin nicht gelingt, wie von ihr geplant, bei auslaufenden Mietverträgen eine

Anschlussvermietung zu gleichen oder besseren Konditionen zu finden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, ihre Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Genussscheinen zu erfüllen.

#### **2.4.12. Laufende Instandhaltungskosten**

Für die Genussscheininhaber besteht das Risiko, dass notwendige Instandhaltungen wegen gegebenenfalls mangelnder Liquidität der Deutsche ETP GmbH & Co. KG nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermietungsrate und die Mieterträge sowie den Verkehrswert der Immobilien hat. In diesem Fall kann die Fähigkeit der Emittentin, die Zinsen auf die Genussscheine vollständig und rechtzeitig zu zahlen, beeinträchtigt sein. Auch besteht die Gefahr, dass bei einer Veräußerung der Immobilien kein hinreichender Veräußerungserlös erzielt werden kann, um den Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüchen der Genussscheininhaber vollständig nachzukommen.

#### **2.4.13. Altlastenrisiko**

Nach Kenntnis der Deutsche ETP GmbH & Co. KG sind auf den Grundstücken der Immobilien keine Altlasten vorhanden, die die Nutzung der jeweiligen Immobilien beeinträchtigen könnten. Allerdings hat die Deutsche ETP GmbH & Co. KG weder im Vorfeld des mit diesem Wertpapierprospekt unterbreiteten Angebots von Genussscheinen noch im Vorfeld des Erwerbs der Immobilien ein Sachverständigengutachten über das mögliche Vorhandensein von Altlasten eingeholt. Sollte sich herausstellen, dass auf einem oder mehreren oder allen Grundstücken der Immobilien Altlasten vorhanden sind, würde die Deutsche ETP GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin von den zuständigen Behörden auf die Beseitigung der Altlasten in Anspruch genommen werden. Die damit verbundenen Kosten und etwaige den Mietern der Immobilien zu ersetzende Schäden wären möglicherweise erheblich und könnten die Fähigkeit der Deutsche ETP GmbH & Co. KG beeinträchtigen, die Zinszahlungen auf die Genussscheine zu leisten oder diese vollständig oder teilweise am Ende der Laufzeit zurückzuzahlen.

#### **2.4.14. Bauordnungsrechtliche Maßnahmen, Sanierungsauflagen, Denkmalschutz**

Die Regelungen der Bauordnungen der Bundesländer dienen im Wesentlichen der Gefahrenabwehr im Baubereich, insbesondere dem nachbarrechtlichen Schutz, aber auch den Interessen der Allgemeinheit. Bisher erlassene bauordnungsrechtliche Maßnahmen der zuständigen Behörden wurden von der Emittentin beachtet. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass neue und zusätzliche bauordnungsrechtliche Auflagen und Bedingungen erlassen werden. Solche bauordnungsrechtliche Maßnahmen können sich in verschiedener Weise auf die Genussscheine auswirken. Zum einen können bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu Zeitverzögerungen bei etwaigen Umbauten und eines damit einhergehenden verzögerten Vermietungsbeginns führen. Zum anderen können bauordnungsrechtliche Maßnahmen zu erhöhten Kosten führen, die bislang nicht eingeplant worden sind. Beide Alternativen können sich einzeln oder gemeinsam negativ auf die Ertragslage der Emittentin und damit deren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern auswirken.

Zudem liegen einige der in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Immobilien in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet oder stehen unter Denkmalschutz. Die entsprechenden bisherigen behördlichen Auflagen wurden von der Emittentin erfüllt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass neue oder zusätzliche sanierungsrechtliche Auflagen und Bedingungen erlassen oder Auflagen des Denkmalschutzes erweitert werden. Beide Alternativen können sich einzeln oder gemeinsam negativ auf die Ertragslage der Emittentin und damit deren Fähigkeiten, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, auswirken.

#### **2.4.15. Verflechtungen/Interessenkonflikte**

Zwischen der Deutsche ETP GmbH & Co. KG und ihrem Kommanditisten, Herrn André Puriss, sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, deren Gesellschafter ebenfalls Herr André Puriss ist, bestehen Verflechtungen. Dies birgt das Risiko von Interessenkon-

flikten, die sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche ETP GmbH & Co. KG auswirken können.

#### **2.4.16. Risiko eines Gesellschafterwechsels**

Herr André Puriss als alleiniger Kommanditist der Deutsche ETP GmbH & Co. KG sowie als alleiniger Gesellschafter der Komplementärin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, und die Gebhard Real Estate AG beabsichtigen, eine Vereinbarung abzuschließen, durch die gewährleistet wird, dass im Falle eines Ausscheidens von Herrn Puriss als Kommanditist der Emittentin oder als Gesellschafter ihrer Komplementärin sichergestellt ist, dass seine Kommandit- bzw. Gesellschaftsbeteiligung auf die Gebhard Real Estate AG übergeht. Einzelheiten zu dieser Vereinbarung müssen noch zwischen Herrn André Puriss und der Gebhard Real Estate AG verhandelt werden.

Sollte die Gebhard Real Estate AG die Kommanditbeteiligung an der Emittentin und die Gesellschaftsbeteiligung an der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH von Herrn Puriss übernehmen und damit alleinige Gesellschafterin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG werden, ist nicht sichergestellt, dass die Gebhard Real Estate AG die Geschäftspolitik der Emittentin in gleicher Weise wie Herr Puriss fortführt. Ein Gesellschafterwechsel birgt daher das Risiko einer geänderten Geschäftspolitik, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche ETP GmbH & Co. KG auswirken kann.

### **2.5. Genussscheinspezifische Risiken**

Die Rückzahlung der Genussscheine sowie die Bedienung der Zinsansprüche und der Beteiligung an den Thesaurierten Gewinnen sind an die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche ETP GmbH & Co. KG gebunden und können daher in der Insolvenz der Gesellschaft ausfallen. Insoweit entfalten die dargestellten unternehmerischen Risiken der Deutsche ETP GmbH & Co. KG auch eine unmittelbare Wirkung auf die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Genussscheininhaber.

#### **2.5.1. Nicht vollständige oder verzögerte Platzierung der Genussscheine**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG bietet mit diesem Wertpapierprospekt 95.000 Genussscheine im Nennwert von je € 100,00, also Genussscheine mit einem Gesamtwert von € 9.500.000,00 an. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, die gesamte Emissionssumme zu platzieren, hätte dies negative Auswirkungen auf die gesamte Finanzierungsstruktur. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, beeinträchtigen. Sollten nicht mindestens Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.209.008,00 gezeichnet werden, kann die Emittentin den Kaufpreis für den von ihr erworbenen Immobilienbestand nicht vollständig begleichen. In diesem Fall wird die Emittentin voraussichtlich von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen und die Genussscheine kündigen. Die Genussscheininhaber verlieren ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 30. November 2028.

#### **2.5.2. Vorzeitige Rückzahlung der Genussscheine**

Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein jederzeitiges Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Wochen zum Monatsende. Nachdem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, ist die Emittentin nach den Genussscheinbedingungen nur dann berechtigt, die Genussscheine zu kündigen, wenn mindestens 90 % ihres Immobilienbestandes, und zwar gemessen an der Summe der Anschaffungspreise der für jede Immobilie der Emittentin in diesem Wertpapierprospekt genannten Anschaffungspreise, der neben dem vertraglichen Kaufpreis insbesondere auch von der Emittentin getragenen Erwerbsnebenkosten umfasst, veräußert worden sind. Von diesem Kündigungsrecht kann die Emittentin erstmals zum 1. Januar 2013 Gebrauch machen, wobei eine Kündigungsfrist von vier Wochen

zum Monatsende zu beachten ist. Das Kündigungsrecht kann jeweils nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Sollte die Emittentin von ihren Kündigungsrechten Gebrauch machen, verlieren die Genussscheininhaber ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 30. November 2028.

### **2.5.3. Fremdfinanzierung der Genussscheine**

Genussscheininhabern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z.B. durch Bankdarlehen zu finanzieren. Mit der Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Fremdfinanzierungskosten als Werbungskosten/Betriebsausgaben steigen die Gesamtertragsaussichten aus dem Erwerb der Genussscheine. Gleichzeitig erhöht sich mit einer Fremdfinanzierung aber auch die Risikostruktur der Anlage, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (z.B. Kreditzinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Fall des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus den Genussscheinen und auch soweit die Genussscheine gegebenenfalls keine ausreichenden Erträge abwerfen.

### **2.5.4. Risiko der eingeschränkten Veräußerbarkeit der Genussscheine**

Die hier angebotenen Genussscheine sind frei übertragbar. Jedoch sind die Genussscheine zum Beginn der Zeichnungsfrist, die einen Tag nach der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes beginnt, und auch in der Folgezeit bis auf weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die Veräußerbarkeit der Genussscheine ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit des angelegten Kapitals. Zudem besteht die Gefahr, dass sich auch in Zukunft kein Markt für die Genussscheine entwickelt, auf dem in hinreichendem Umfang Angebot und Nachfrage nach den Genussscheinen zu angemessenen Kaufpreisen besteht. Dies hätte zur Folge, dass ein Genussscheininhaber die von ihm gehaltenen Genussscheine vor ihrer Fälligkeit nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert (Ausgabepreis) liegt. Zudem ist ein möglicher Verkaufspreis für die Genussscheine auch von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus, des Marktes für vergleichbare Wertpapiere und der wirtschaftlichen Situation der Emittentin abhängig.

### **2.5.5. Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung**

Insbesondere folgende Umstände können dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Genussscheine zu zahlen oder die Genussscheine bei Fälligkeit teilweise oder vollständig zurückzuzahlen:

- » Der gesellschaftsvertragliche und tatsächliche Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf die Vermietung und Veräußerung der Immobilien gerichtet. Die vereinbarten Mieterlöse können aufgrund der mit den Nutzern der Immobilien abgeschlossenen Mietverträge nicht einbringlich sein oder für eine Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverbindlichkeiten nicht ausreichend sein.
- » Die Emittentin könnte zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Genussscheine nicht in der Lage sein, den an die Genussscheininhaber zurück zu zahlenden Betrag der Genussscheine aus eigenen Mitteln, durch eine Umschuldung mittels Bankkredit oder durch Ausgabe neuer Genussscheine oder einer neuen Anleihe oder durch einen wirtschaftlich auskömmlichen Verkauf der Immobilien zu begleichen.
- » Die Emittentin könnte während der Laufzeit der Genussscheine dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin zu beantragen. Soweit im Zeitpunkt der Öffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin Genussscheine noch nicht zurück gezahlt sind oder auf die Genussscheine zu zahlenden Zinsen offen stehen, ist von den Genussscheininhabern das allgemeine Insolvenzzisiko der Emittentin mit zu tragen. Aufgrund des in den Genussscheinbedingungen vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts stehen die Genussscheingläubiger zudem im Insolvenzfall mit ihren Forderungen im Rang hinter allen anderen Gläubigern der Emittentin. Dies bedeutet, dass sie aus der Insolvenzmasse nachrangig bedient werden. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### **2.5.6. Rangrücktritt der Genussscheininhaber**

Zur Vermeidung der Überschuldung oder eines sonstigen Insolvenzgrundes der Emittentin stehen die Forderungen aus den Genussscheinen auf Rückzahlung des Nennbetrages im Rang hinter Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Emittentin. Die Forderung auf Rückzahlung des Nennbetrages der Genussscheine kann nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden, und zwar nach Befriedigung sämtlicher Gesellschaftsgläubiger im Sinne des § 39 Absatz 2 Insolvenzordnung und im gleichen Rang mit den Einlagerückgewähransprüchen der Gesellschafter im Sinne des § 199 Satz 2 Insolvenzordnung. Zudem berechtigen die Genussscheine nicht zur Teilnahme am Liquidationserlös der Emittentin. Hierdurch besteht im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin für die Genussscheininhaber die Gefahr, dass die Emittentin aufgrund des Nachrangs der Genussscheine bzw. aufgrund der Nicht-Teilnahme am Liquidationserlös nicht in der Lage ist, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen.

### **2.5.7. Risiko der mangelnden dinglichen Absicherung**

Mit der Zeichnung der Genussscheine investieren die Genussscheininhaber in das Unternehmen der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Die Genussscheininhaber werden nicht Gesellschafter der Emittentin und haben dementsprechend auch keine gesellschaftsrechtlichen Mitspracherechte. Ebenso erwerben die Genussscheininhaber kein Eigentum oder sonstige Rechte an dem Immobilienbestand der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Vielmehr bestehen an den Immobilien erstrangige Grundpfandrechte zugunsten der Kreditgebenden Bank. Kommt die Emittentin ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann die Kreditgebende Bank die Immobilien zwangsversteigern. Aus dem Zwangsversteigerungserlös sind zunächst die Forderungen der Kreditgebenden Bank zu bedienen. Soweit darüber hinaus noch ein Zwangsversteigerungserlös verbleibt, steht dieser der Emittentin zu. Die Genussscheininhaber partizipieren somit nicht unmittelbar an einem Zwangsversteigerungserlös. Über den qualifizierten Rangrücktritt (vgl. Ziffer 2.5.6.) gehen die Forderungen aus den Genussscheinen den Forderungen aller anderen Gläubiger der Emittentin zudem im Rang nach. Für die Genussscheininhaber besteht folglich das Risiko, dass ein Erlös aus der Zwangsversteigerung der Immobilien nicht ausreicht, damit die Emittentin ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachkommen kann.

### **2.5.8. Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten**

Provisionen (z.B. der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Genussscheine verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, z.B. aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für die Genussscheininhaber führen. Diese Kosten können die mit den Genussscheinen verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich vermindern. Der potenzielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Genussscheine über alle mit dem Kauf oder Verkauf der Genussscheine anfallenden Kosten informieren.

## **2.6. Steuerliche Risiken**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur mit dem Stand vom März 2009 wieder. Bereits in Kraft getretene Gesetzesänderungen ab dem Veranlagungszeitraum 2009 durch das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 sind in diesem Prospekt dargestellt. Weitere zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und –gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Für die Gesellschaft hat bislang noch keine steuerliche Außenprüfung stattgefunden. Sie erwartet im Falle einer steuerlichen Außenprüfung keine Steuerbescheide, die wesentliche Steuernachzahlungen zur Folge haben könnten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund abweichender Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch die Steuerbehörden die Gesellschaft Steuernachzahlungen zu leisten

hat. Solche Steuernachzahlungen könnten sich auf die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Genussscheininhabern nachzukommen, nachteilig auswirken.

## 2.7. Gesetzliche Risiken

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Deutsche ETP GmbH & Co. KG auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Deutsche ETP GmbH & Co. KG zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten gezwungen wird.

## 3. ANGABEN ZU DEN GENUSSSCHEINEN

### 3.1. Verantwortliche Personen

Die Emittentin, die Deutsche ETP GmbH & Co. KG, Berlin, übernimmt gemäß § 5 Absatz 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts und erklärt, dass die in diesem Wertpapierprospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Sie erklärt ferner, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind, die die Aussagen in diesem Wertpapierprospekt wahrscheinlich verändern können.

### 3.2. Verwendung des Emissionserlöses

Bei vollständiger Platzierung der Genussscheine fließt der Emittentin ein Erlös von bis zu € 9.500.000,00 zu. Den ihr zufließenden Netto-Emissionserlös (also den Betrag des Emissionserlöses nach Abzug aller mit der Platzierung der Genussscheine im Zusammenhang stehender Aufwendungen) wird die Emittentin in Höhe von € 7.209.008,00 dazu verwenden, um den Kaufpreis für den von ihr erworbenen Immobilienbestand vollständig zu begleichen. Der Kaufpreis für die Immobilien beträgt insgesamt € 22.298.008,00 und wird in Höhe von € 15.089.000,00 durch die Darlehen der Kreditgebenden Bank finanziert. Bei den Immobilien handelt es sich um die in Burg, Frankfurt (Oder), Leipzig und Magdeburg gelegenen Wohn- und Gewerbeimmobilien, die die Emittentin mit im September 2008 abgeschlossenen notariellen Kaufverträgen erworben hat. Die Immobilien sind in Ziffer 4.3.3 dieses Wertpapierprospektes näher beschrieben. Die Emittentin ist nicht berechtigt, den in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Immobilienbestand zu erweitern und neue Immobilien hinzu zu erwerben. Ebenso ist die Emittentin nach den Genussscheinbedingungen nicht berechtigt, sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen. Jedoch ist die Emittentin berechtigt, einzelne oder alle Immobilien während der Laufzeit der Genussscheine zu veräußern. Die Veräußerung und die Konditionen der Veräußerung stehen im alleinigen Ermessen der Emittentin. Eine Verpflichtung zur Veräußerung besteht nicht. Der über den Betrag von € 7.209.008,00 nach Abzug aller mit der Platzierung der Genussscheine in Zusammenhang stehender Aufwendungen verbleibende Emissionserlös steht der Emittentin zur Umsetzung ihres Geschäftsmodells zur freien Verfügung.

### 3.3. Angaben zu den angebotenen Genussscheinen

#### 3.3.1. Gesellschafterbeschluss zur Emission

Die Gesellschafterversammlung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat die Geschäftsführung durch Beschluss vom 4. November 2008 ermächtigt, Genussscheine mit einem Gesamtnennwert in Höhe von bis zu € 9.500.000,00 zu begeben.

#### 3.3.2. Typ und Kategorie der angebotenen Genussscheine

Genussscheine sind Forderungen gegen eine Gesellschaft, hier die Deutsche ETP GmbH & Co. KG, schuldrechtlicher Art. Als reine Gläubigerrechte gewähren sie keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte wie Teilnahmerechte an Gesellschafterversammlungen der Emittentin und Stimmrechte. Genussscheine sind Wertpapiere, die Genussrechte verbriefen.

Die mit diesem Wertpapierprospekt öffentlich angebotenen Genussscheine werden von der Emittentin nach deutschem Recht als auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen ausgegeben. Der Inhalt einer Inhaberschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einer Emittentin vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Bedingungen zu gestalten. Eine Inhaberschuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen

wird. Im Gegenzug für die Leistung erhält der Gläubiger einen Zins auf das überlassene Kapital. Zudem hat der Gläubiger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung der geleisteten Geldsumme zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Schuldnerin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung der geleisteten Geldsumme.

Die hier angebotenen Genussscheine sind gegenüber anderen Verbindlichkeiten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG nachrangig.

### **3.3.3. Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Genussscheine**

Die Gesamtemission der Genussscheine beläuft sich auf bis zu € 9.500.000,00 und ist unterteilt in bis zu 95.000 jeweils gleich berechnete auf den Inhaber lautende Genussscheine mit einem Nominalbetrag in Höhe von jeweils € 100,00. Die Ausgabe der Genussscheine erfolgt zum Nominalbetrag (100 %). Stückzinsen werden nicht fällig.

Die Genussscheine werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde als Wertpapier verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, in Girosammelverwahrung hinterlegt und verwaltet wird. Jeder Inhaber eines Genussscheins hält einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde. Es besteht demgemäß kein Anspruch auf Druck und Lieferung einzelner effektiver Stücke. Die Verwaltung der Genussscheine, also die Einbuchung der Genussscheine in die Depots der Inhaber der Genussscheine sowie der nachfolgende Zahlungsverkehr, erfolgt über das Clearing-System der Clearstream Banking AG, die beauftragte Zahlstelle sowie die angeschlossenen Kreditinstitute.

Unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierprospektgesetzes werden die Genussscheine einen Werktag nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospektes zur Zeichnung angeboten.

### **3.3.4. Angebotszeitraum**

Der Angebotszeitraum, d.h. die Zeichnung der hier prospektierten Genussscheine beginnt unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierprospektgesetzes einen Werktag nach Veröffentlichung des Wertpapierprospektes. Der erwartete Beginn der Zeichnungsfrist ist der 17. April 2009. Die Zeichnungsfrist endet am 30. November 2009 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Emittentin, zu der sie jederzeit berechnigt ist.

### **3.3.5. Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN)**

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: AORLRN. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet: DE 000 AOR LRN 6.

### **3.3.6. Rechtsverhältnis zur Emittentin**

Das Rechtsverhältnis der Inhaber der Genussscheine zur Emittentin, also des Anlegers zur Deutsche ETP GmbH & Co. KG, basiert auf den in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Genussscheinbedingungen und den Angaben auf dem Zeichnungsschein (Kaufantrag).

### **3.3.7. Ausstattung der Genussscheine**

Die Genussscheininhaber erhalten innerhalb der Laufzeit der Genussscheine für jedes Geschäftsjahr die 3 %-Gewinnausschüttung, sofern (i) durch die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung in dem von der Gesellschaft gemäß den Regelungen des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss kein Jahresfehlbetrag (d.h. ohne Berücksichtigung der 3 %-Gewinnausschüttung hätte die Emittentin einen Jahresüberschuss mindestens in Höhe der Ausschüttungssumme) entsteht **und** sofern (ii) der gemäß der nachfolgenden Tabelle zu ermittelnde Betrag in Höhe von 85 % des Deckungsbeitrags I für die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung ausreicht.

Der maßgebliche Betrag von 85 % des Deckungsbeitrags I ist wie folgt zu ermitteln:

	Tatsächliche Netto-Kalt-Mieteinnahmen der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
+	der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr zugeflossene Guthabenzinsen aus der Instandhaltungsrücklage, der Liquiditätsreserve, Bankguthaben sowie Zinsen aus der Anlage in Wertpapieren
+	tatsächlich der Gesellschaft zugeflossene Mietausfallzahlungen der Versicherung für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
	dies ergibt die: laufenden Einnahmen
-	6,5 % des Betrags der tatsächlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen für die Dotierung der Instandhaltungsrücklage
-	Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausgeldabrechnung, bestehend aus Aufwendungen für die laufende Instandhaltung, Kosten der Hausverwaltung, Erlösschmälerungen, nicht umlegbare Nebenkosten im Sinne der jeweils aktuellen Betriebskostenverordnung, Rechtsberatungs- und Gerichtskosten für das Führen von Rechtsstreiten mit Mietern, Kosten für die Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen
-	Bearbeitungsgebühren und Zinsaufwendungen sowie sonstige Kosten für die Darlehen, die die Emittentin zur Finanzierung des Kaufpreises der von ihr erworbenen Immobilien aufgenommen hat
	dies ergibt den: <b>Deckungsbeitrag</b>
-	15 % des Deckungsbeitrags I zugunsten der Deckung allgemeiner Kosten bei der Emittentin
-	Eventuell bei der Emittentin anfallende Gewerbesteuer
	<b>Verbleibender Betrag:</b> muss gemäß Absatz 1 (i) zur Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung ausreichen

Reicht danach der nach vorstehenden Grundsätzen maßgebliche Betrag nur teilweise für die Zahlung der 3%-Gewinnausschüttung aus, so vermindert sich der Anspruch der Genussscheininhaber auf die 3 %-Gewinnausschüttung anteilig im entsprechenden Verhältnis. Maßgeblich für die Höhe des Anspruchs auf die 3 %-Gewinnausschüttung ist stets der niedrigere der beiden vorstehenden Beträge aus (i) und (ii). Steht den Inhabern der Genussscheine ein Anspruch auf die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise zu, weil die maßgeblichen Beträge für die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise ausreichen, so ist die Emittentin in einem Folgejahr zur Nachzahlung des Fehlbetrags verpflichtet, wenn und soweit die Beträge, die für das jeweilige Folgejahr ermittelt werden, den zur vollständigen Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung in diesem Folgejahr notwendigen Betrag übersteigen. Für die Nachzahlungspflicht und deren Höhe ist ausschließlich der niedrigere Betrag von den beiden für das jeweilige Folgejahr ermittelten Beträge aus (i) und (ii) maßgeblich. Einzelheiten regelt § 6 der Genussscheinbedingungen.

Die 3 %-Gewinnausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt jeweils am 1. Juli des nachfolgenden Geschäftsjahres, jedoch in keinem Fall vor dem ersten Bankarbeitstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr, für das die 3 %-Gewinnausschüttung erfolgen soll. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Der Zinszahlungsanspruch verjährt innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Zinszahlungsanspruch fällig geworden ist.

Den Inhabern der Genussscheine steht außerdem eine Beteiligung an Erträgen der Emittentin aus der Immobilienvermietung (die „**Vermietungsbeteiligung**“) sowie eine Beteiligung an Erträgen der Emittentin aus der Immobilienveräußerung (die „**Veräußerungsbeteiligung**“) zu. Etwaige auf die Genussscheininhaber aus der Vermietungsbeteiligung und der Veräußerungsbeteiligung entfallende Beträge werden der Emittentin von den Genussscheininhabern verzinslich gestundet und eine Verteilung erfolgt erst am Laufzeitende (insgesamt die „**The-saurierte Gewinnbeteiligung**“). Einzelheiten regeln die §§ 7 bis 11 der Genussscheinbedingungen (Ziffer 3.5).

Die Genussscheine nehmen nicht am Verlust der Gesellschaft teil. Sollte am Ende der Laufzeit der Genussscheine die 3 %-Gewinnausschüttung nicht für jedes Geschäftsjahr von der Emittentin vollständig geleistet oder sollten in einem Geschäftsjahr offen gebliebene Ansprüche auf die 3 %-Gewinnausschüttung nicht durch Nachzahlungen in einem Folgejahr ausgeglichen worden sein, so verfallen am Laufzeitende noch bestehende Ansprüche der Genussscheininhaber auf eine Nachzahlung gemäß § 6 Absatz 3 der Genussscheinbedingungen ersatzlos.

Die Forderungen aus den Genussscheinen gehen den Forderungen aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger der Emittentin im Rang nach. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen oder der Liquidation der Emitten-

tin werden die Genussscheine nach Befriedigung nicht nachrangiger Gläubiger und vorrangig vor den Gesellschaftern und etwaigen (atypischen und typischen) stillen Gesellschaftern zum Nennbetrag zurückgezahlt.

### **3.3.8. Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Genussscheine mindestens eine Zahlstelle zu benennen. Erste Zahlstelle der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist die Quirin Bank AG, Berlin. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder einzelne Zahlstellen zu widerrufen.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG verpflichtet sich, alle nach den Genussscheinbedingungen geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen. Hierfür ist keine gesonderte Erklärung der Inhaber der Genussscheine notwendig.

Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Zahlung an die Inhaber der Genussscheine überweisen. Diese Überweisungen befreien die Deutsche ETP GmbH & Co. KG von ihren Verbindlichkeiten aus den Genussscheinen gegenüber den Inhabern der Genussscheine.

### **3.3.9. Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung**

Die Laufzeit der Genussscheine beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des von der Gesellschaft für das öffentliche Angebot der Genussscheine herausgegebenen Wertpapierprospektes, voraussichtlich am 17. April 2009 und endet am 30. November 2028.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG als Schuldnerin verpflichtet sich, die Genussscheine und den auf den jeweiligen Genussscheininhaber entfallenden Betrag aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung jeweils zum Nennbetrag am 1. Juli des Jahres, das dem Ende der Laufzeit folgt, jedoch nicht vor dem ersten Geschäftstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses für das vorangehende Geschäftsjahr, an die Genussscheininhaber zurückzuzahlen. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächst folgenden Bankarbeitstag. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Berlin geöffnet haben. Der Rückzahlungsanspruch und die weiteren Zahlungsansprüche der Genussscheininhaber verjähren innerhalb von 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Rückzahlungsanspruch fällig geworden ist.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist jederzeit berechtigt, Genussscheine aus dieser Emission im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben. Zudem ist sie jährlich nach der Feststellung ihres Jahresabschlusses, erstmals jedoch nach Feststellung ihres Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009, verpflichtet, den Genussscheininhabern ein Angebot zu unterbreiten, Genussscheine im Gesamtumfang von mindestens der für das abgelaufene Geschäftsjahr Thesaurierten Gewinnbeteiligung zurück zu erwerben. Die Konditionen des Angebots liegen im alleinigen Ermessen der Emittentin. Diese Verpflichtung besteht auch für den Fall, dass die Genussscheine in den Handel an einer inländischen Börse einbezogen sind. Für den Fall des Rückerwerbs von Genussscheinen durch die Emittentin ist diese berechtigt und verpflichtet, die Genussscheine einzuziehen und für kraftlos zu erklären. Die eingezogenen und für kraftlos erklärten Genussscheine sind nicht mehr an der Thesaurierten Gewinnbeteiligung und der 3 %-Gewinnausschüttung beteiligt. Die Verteilung erfolgt vielmehr ausschließlich unter den verbliebenen Inhabern von Genussscheinen. Die Emittentin ist nicht berechtigt, die zurück erworbenen Genussscheine im eigenen Namen zu halten oder weiter zu veräußern.

Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein jederzeitiges Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Wochen zum Monatsende. Nachdem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ein Kündigungsrecht nur zu, wenn mindestens 90 % ihres Immobilienbestandes, und zwar gemessen an der Summe der Anschaffungspreise der für jede Immobilie der Emittentin in dem von ihr für das öffentliche Angebot der Genussscheine veröffentlichten Wertpapierprospekt genannten Anschaffungspreise, veräußert worden sind. Das Kündigungsrecht kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall vier Wochen zum Monatsende. Von diesem Kündigungsrecht kann erstmals zum 1. Januar 2013 Gebrauch gemacht werden. Die Kündigung ist den Inhabern der Genussscheine nach den Genussscheinbedingungen (§ 19) jeweils bekanntzumachen. Zum Kündigungszeitpunkt ist die Rückzahlung der Genussscheine einschließlich des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung auf jeden Genussschein entfallenen Betrags aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung zur Rückzahlung an die Genussscheininhaber fällig.

Den Inhabern der Genussscheine steht ein ordentliches Kündigungsrecht nicht zu. Davon unberührt bleibt ein eventuelles außerordentliches Kündigungsrecht der Genussscheininhaber.

### **3.3.10. Übertragbarkeit, Vererbbarkeit der Genussscheine**

Die Genussscheine können jederzeit ohne Zustimmung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG und ohne Anzeige bei der Gesellschaft freihändig verkauft oder vererbt werden. Vor Einbeziehung in den Freiverkehr einer inländischen Börse erfolgt der Verkauf auf Basis eines nicht organisierten Marktes. Nach Einbeziehung kann der Genussscheininhaber den Verkauf (auch) über den Freiverkehr der Börse vollziehen. Die Verfügung über die Miteigentumsanteile in Höhe von jeweils € 100,00 an der von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, verwalteten Globalurkunde erfolgt durch Abtretung der darin verbrieften Rechte.

### **3.3.11. Handelbarkeit**

Die Genussscheine sind zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht an einer Börse handelbar. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG beabsichtigt, die Genussscheine voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Genussscheine übernimmt die Deutsche ETP GmbH & Co. KG jedoch nicht. Die Gesellschaft hat zur Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr einer inländischen Börse einen Vertrag mit der Quirin Bank AG, Berlin, geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main.

### **3.3.12. Bekanntmachungen**

Bekanntmachungen der Gesellschaft, die sich auf die Genussscheine beziehen, erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger und auf freiwilliger Basis, ohne dass hierzu eine Verpflichtung besteht und ohne dass die Genussscheininhaber im Falle der „Nicht-Einhaltung“ daraus Rechte herleiten können, durch die Emittentin auf ihrer Internetseite unter [www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de).

### **3.3.13. Mitwirkungsrechte**

Die Geschäftsleitung obliegt alleine der Geschäftsführung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Den Inhabern der Genussscheine stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu.

### **3.3.14. Informationen der Genussscheininhaber**

Die Gesellschaft veröffentlicht für die Genussscheininhaber regelmäßige Berichterstattungen auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de). Die Gesellschaft ist nach den Genussscheinbedingungen (§ 19 Absatz 3) zudem verpflichtet, einmal jährlich zum Zeitpunkt der Zinszahlung die Inhaber der Genussscheine für das abgelaufenen Geschäftsjahr auf ihrer Internetseite über die Entwicklung der Mieteinnahmen insgesamt, die Instandhaltungsentwicklung, die Leerstandsentwicklung, die Höhe des rechnerischen Betrages der Thesaurierten Gewinnbeteiligung und die jährliche Fortschreibung der Verkehrswerte pro Immobile zu informieren. Zudem wird die Emittentin ihren Jahresabschluss zu diesem Zeitpunkt auf ihrer Internetseite veröffentlichen.

### **3.3.15. Kosten bei Ausgabe der Genussscheine**

Für die Genussscheininhaber entstehen bei Zeichnung der Genussscheine keine zusätzlichen Kosten wie Ausgabeaufschlag, Verwaltungskosten, Managementgebühren oder ähnliches. Es ist bei Zeichnung ausschließlich der Nominalwert der Genussscheine fällig. Nach Beendigung der Zeichnungsfrist, d.h. bei einem außerbörslichen Kauf, können Kosten auftreten wie Maklercourtage, Provisionen oder ähnliches.

### **3.3.16. Staatliche Kontrolle und Aufsicht**

Die hier angebotenen Genussscheine unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissionserlöses.

### **3.3.17. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

Für alle aus dem Rechtsverhältnis zwischen den Inhabern der Genussscheine und der Emittentin erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Im Übrigen gilt § 20 der Genussscheinbedingungen.

### **3.3.18. Interessen vonseiten natürlicher und juristischer Personen**

Es bestehen keine Interessen oder Interessenkonflikte von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die für die Emission der in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Genussscheine von wesentlicher Bedeutung sind.

### **3.3.19. Repräsentation der Genussscheininhaber**

Eine Repräsentation der Genussscheininhaber, das heißt eine den Anleger vertretende Organisation, ist für die Genussscheine nach deutschem Recht nicht vorgesehen.

Nach § 1 des Gesetzes betreffend die gemeinsamen Rechte der Besitzer von Schuldverschreibungen (SchVerschrG) kann der Schuldner (= die Deutsche ETP GmbH & Co. KG) eine Versammlung der Gläubiger einberufen. Er ist verpflichtet, die Versammlung einzuberufen, wenn Gläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 20 % der im Umlauf befindlichen Schuldverschreibungen erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Versammlung der Gläubiger kann entsprechend dem SchVerschrG Beschlüsse fassen, die nach Maßgabe dieses Gesetzes verbindliche Kraft für alle Gläubiger haben.

### **3.3.20. Intermediäre**

Für die Emittentin sind keine Intermediäre im Sekundärhandel tätig.

### **3.3.21. Emissionsübernahmevertrag**

Eine Emissionsübernahme durch Institute oder eine feste Zusage für die Übernahme der Emission zu den bestmöglichen Bedingungen durch Institute besteht nicht.

### 3.3.22. Vorzugsrechte

Vorzugsrechte für Zeichnungsrechte bestehen nicht.

### 3.3.23. Koordinator des Angebots

Für das gesamte Angebot der Genussscheine oder einzelner Teile des Angebots ist kein Koordinator durch die Emittentin benannt worden. Platziierer der Genussscheine sind der Emittentin nicht bekannt.

## 3.4. Bedingungen des Angebots

### 3.4.1. Bezug der Genussscheine

Grundlage der Zeichnung der Genussscheine ist der vollständig und richtig ausgefüllte sowie vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein (Kaufantrag), der auf der Internetseite der Emittentin unter [www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de) abrufbar ist. Auf dem Zeichnungsschein erklärt der Zeichner unter anderem, dass er den Wertpapierprospekt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins mit dem Datum seiner Unterschrift erhalten hat.

Zeichnungen des Publikums nimmt die Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse (Kurfürstendamm 38/39, 10719 Berlin) entgegen. Die Zeichnung erfolgt durch Zusendung des Kaufantrags an die Deutsche ETP GmbH & Co. KG und Überweisung der Zeichnungssumme auf das Sonderkonto Nr. 601 067 42 00 bei der Quirin Bank AG (BLZ 101 106 00). Die Gesellschaft wird mit Ablauf der Zeichnungsfrist das Platzierungsergebnis auf ihrer Internetseite ([www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de)) und eine etwaige Verlängerung der Zeichnungsfrist bekannt geben. Für den Fall, dass die Genussscheine vollständig platziert sind, wird die Deutsche ETP GmbH & Co. KG dies ebenfalls unverzüglich auf ihrer Internetseite ([www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de)) bekannt geben.

Ein Vertrag über den Erwerb der Genussscheine kommt durch die Annahme der Zeichnung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zustande. Die Zeichnungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungssumme auf dem Sonderkonto berücksichtigt. Die Zeichner erhalten nach Eingang der Zeichnungssumme eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen gezeichneten Stücke der Genussscheine mit Wertpapierabrechnung. Sollte einem Genussscheininhaber aufgrund der Nachfrage nicht die Anzahl der Stücke zugeteilt werden, die er erwerben wollte, wird der auf dem Sonderkonto eingezahlte überschüssige Teil der Zeichnungssumme an den Genussscheininhaber zurückgezahlt.

Nach Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft ist eine Reduzierung der gezeichneten Summe nur durch Weiterveräußerung oder bei Rückkauf bzw. Kündigung durch die Gesellschaft möglich. Eine Reduzierung der Zeichnung durch die Emittentin ist nicht möglich. Die Emittentin ist allerdings zur vorzeitigen Kündigung und Rückzahlung der Genussscheine berechtigt.

### 3.4.2. Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot

Für das Angebot ist vorbehaltlich einer Verkürzung des Angebotszeitraums folgender Zeitplan vorgesehen:

<b>16. April 2009</b>	Billigung des Wertpapierprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) und Veröffentlichung des Wertpapierprospektes auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="http://www.deutsche-etp.de">www.deutsche-etp.de</a>
<b>17. April 2009</b>	Veröffentlichung der Hinweisbekanntmachung über die Bereithaltung des Wertpapierprospektes im Handelsblatt und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="http://www.deutsche-etp.de">www.deutsche-etp.de</a>
<b>17. April 2009</b>	Beginn des Angebotszeitraums/der Zeichnungsfrist
<b>17. April 2009</b>	Erwarteter Emissionstermin
<b>30. November 2009</b>	Ende des Angebotszeitraums/der Zeichnungsfrist (vorbehaltlich einer Verkürzung bei vorheriger vollständiger Platzierung aller angebotenen Genussscheine)
<b>Dezember 2009</b>	Voraussichtliche Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main
<b>bei Ende des Angebotszeitraums</b>	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Volumen der während des Angebotszeitraum platzierten Genussscheine und Emissionserlös) auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="http://www.deutsche-etp.de">www.deutsche-etp.de</a>

Im Rahmen des Billigungsverfahrens bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wird von dieser entsprechend der gesetzlichen Vorgaben lediglich eine Vollständigkeitsprüfung des Wertpapierprospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen durchgeführt. Eine darüber hinaus gehende inhaltliche Prüfung wird von der BaFin nicht vorgenommen.

### 3.4.3. Zeichnungsvolumen

Die Genussscheine werden im Wege des direkten Bezugs angeboten und können von jedermann erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt einen Genussschein (= € 100,00). Höhere Zahlungen müssten durch 100 teilbar sein. Eine Begrenzung für den maximalen Erwerb von Genussscheinen existiert nicht.

### 3.4.4. Auslieferung der Genussscheine

Im Rahmen der Girosammelverwahrung veranlasst die Zahlstelle die Einbuchung der Genussscheine in das auf dem Zeichnungsschein angegebene Wertpapierdepot des Anlegers. Der Anleger hat darauf zu achten, dass das angegebene Depot für Wertpapierüberträge geeignet ist und nicht beispielsweise einem Fonds zugeordnet ist.

### 3.4.5. Stückzinsen

Stückzinsen für den Erwerb der Genussscheine nach Beginn des öffentlichen Angebotes werden von der Emittentin nicht erhoben. Das bedeutet, dass die Genussscheininhaber an den Zinsen und sonstigen Erträgen für die Genussscheine auch dann das erste vollständige Geschäftsjahr teilnehmen, wenn sie die Genussscheine erst zu einem späteren Zeitpunkt während des ersten Geschäftsjahres erwerben.

### 3.4.6. Hinterlegungsstelle

Der Wertpapierprospekt für die Emission der Genussscheine in Höhe von bis zu € 9.500.000,00 wird von der Deutsche ETP GmbH & Co. KG unter ihrer Geschäftsadresse Kurfürstendamm 38/39, 10719 Berlin zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten.

## 3.5. Genussscheinbedingungen

### § 1 Ausgabe von Genussscheinen, Form und Nennbetrag

- (1) Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG (die „**Emittentin**“) begibt aufgrund einer Ermächtigung durch ihre Gesellschafterversammlung vom 4. November 2008 Genussscheine im Gesamtnennbetrag von bis zu € 9.500.000,00.
- (2) Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in bis zu 95.000 untereinander gleichberechtigte Genussscheine im Nennbetrag von je € 100,00.
- (3) Die Ausgabe der Genussscheine erfolgt zum Nennbetrag (100 %).
- (4) Die Genussscheine sind für ihre gesamte Laufzeit in einem Global-Inhaber-Genussschein verbrieft, der bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist. Das Recht auf Lieferungen von Einzelkunden ist ausgeschlossen. Ungeachtet dessen kann die Emittentin Einzelkunden ausstellen.
- (5) Eine Übertragung von Genussscheinen kann nur durch die entsprechenden Umbuchungen und Eintragungen in den Wertpapierdepots und unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG erfolgen. Die Übertragung bedarf nicht der Zustimmung der Emittentin. Die Emittentin beabsichtigt, die Genussscheine in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen.

## § 2 Zeichnung, Erwerb und Ausgabe von Genussscheinen

- (1) Jede natürliche und juristische Person sowie Personenhandelsgesellschaft (auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) kann Genussscheine durch Zeichnung des entsprechenden Kaufantrags und Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin erwerben. Der Mindesterwerb beträgt ein Genussschein (= € 100,00). Höhere Zeichnungen müssen durch 100 teilbar sein. Eine Beschränkung für den maximalen Erwerb besteht nicht.
- (2) Die Zeichnung von Genussscheinen erfolgt durch Übermittlung eines vollständig und richtig ausgefüllten und vom Zeichner unterschriebenen Zeichnungsscheins (Kaufantrag). Zeichnungen nimmt die Emittentin unter ihrer Geschäftsadresse Kurfürstendamm 38/39 in 10719 Berlin entgegen. Dort sind auch Formulare des Kaufantrags erhältlich. Die Formulare des Kaufantrags können ebenso auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de) heruntergeladen werden.
- (3) Eine Zeichnung wird erst verbindlich, wenn der Kaufantrag der Gesellschaft zugegangen und die vollständige Zeichnungssumme auf dem Konto Nr. 601 067 42 00 bei der Quirin Bank (BLZ 101 106 00) eingegangen ist.
- (4) Ein Vertrag über den Erwerb von Genussscheinen kommt durch die Annahme des Kaufantrags durch die Emittentin zustande. Die Emittentin wird Kaufanträge in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungssummen auf dem in Absatz 3 genannten Konto berücksichtigen. Nach Annahme eines Kaufantrags durch die Emittentin erhalten die Zeichner (im Folgenden auch die „**Inhaber der Genussscheine**“ oder die „**Genussscheininhaber**“) von der Zahlstelle (§ 16) eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen erworbenen Genussscheine einschließlich einer Wertpapierabrechnung.
- (5) Die Emittentin behält sich vor, Kaufanträge nur im Umfang einer geringeren als der gezeichneten Anzahl von Genussscheinen anzunehmen. In diesem Fall wird die Emittentin die Zahlstelle (§ 16) anweisen, den übersteigenden Teil der Zeichnungssumme an den Zeichner zurück zu überweisen.
- (6) Im Rahmen der Girosammelverwahrung veranlasst die Zahlstelle die Einbuchung der Genussscheine in das auf dem Kaufantrag angegebene Wertpapierdepot des Inhabers der Genussscheine. Der Inhaber der Genussscheine hat darauf zu achten, dass das angegebene Depot für Wertpapierüberträge geeignet und nicht beispielsweise einem Fonds zugeordnet ist.
- (7) Die Einbuchung der Genussscheine in die Depots der Inhaber der Genussscheine erfolgt durch das Clearing-System der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, spätestens innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Annahme der Zeichnung. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Berlin geöffnet haben (im Folgenden der „**Bankarbeitstag**“).

## § 3 Zeichnungsfrist, Wertpapierprospekt

- (1) Die Zeichnungsfrist beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des von der Emittentin für das öffentliche Angebot der Genussscheine herausgegebenen Wertpapierprospekts und endet am 30. November 2009 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Emittentin, zu der sie jederzeit berechtigt ist.
- (2) Der Wertpapierprospekt für die Emission der Genussscheine mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 9.500.000,00 wird für die Dauer des öffentlichen Angebots von der Emittentin unter ihrer Geschäftsadresse Kurfürstendamm 38/39 in 10719 Berlin zur kostenlosen Ausgabe und auf der Internetseite der Emittentin unter [www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de) bereit gehalten.

## § 4 Mittelverwendung, Immobilienbestand, Verkehrswerte

- (1) Die Emittentin wird den ihr aus der Begebung der Genussscheine zufließenden Nettoemissionserlös (also

den Betrag des Emissionserlöses nach Abzug aller mit der Platzierung der Genussscheine in Zusammenhang stehender Aufwendungen) bis zur Höhe von € 7.209.008,00 dazu verwenden, um den Kaufpreis für den von ihr erworbenen Immobilienbestand zu begleichen. Der Kaufpreis für den Immobilienbestand beträgt insgesamt € 22.298.008,00 und wird in Höhe von € 15.089.000,00 durch Darlehen eines deutschen Kreditinstituts finanziert. Bei den Immobilien handelt es sich um die in Burg, Frankfurt (Oder), Leipzig und Magdeburg gelegenen Wohn- und Gewerbeimmobilien, die die Emittentin mit im September 2008 abgeschlossenen notariellen Kaufverträgen erworben hat. Der über den Betrag von € 7.209.008,00 nach Abzug aller mit der Platzierung der Genussscheine in Zusammenhang stehender Aufwendungen verbleibende Emissionserlös steht der Emittentin zur Umsetzung ihres Geschäftsmodells zur freien Verfügung.

- (2) Die Emittentin ist nicht berechtigt, den Bestand von Immobilien, den sie im Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots bereits erworben hat, zu erweitern und weitere Immobilien hinzuzuerwerben. Ebenso ist die Emittentin nicht berechtigt, sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen.
- (3) Die Emittentin beabsichtigt, einzelne oder alle Immobilien des Bestandes von Immobilien, der im Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots in ihrem Eigentum steht, während der Laufzeit der Genussscheine (§ 14 Absatz 1) zu veräußern. Die Veräußerung und die Konditionen der Veräußerung stehen im alleinigen Ermessen der Emittentin. Eine Verpflichtung zur Veräußerung besteht nicht.
- (4) Die Emittentin verpflichtet sich, die Verkehrswerte der im Zeitpunkt des Beginns des öffentlichen Angebots in ihrem Bestand befindlichen Immobilien durch einen Sachverständigen jährlich überprüfen und fortschreiben zu lassen und nach fünf Geschäftsjahren eine Neubewertung aller Immobilien durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen.

## **§ 5 Gewinnbeteiligung**

- (1) Die Inhaber der Genussscheine erhalten als Gewinnbeteiligung die 3%-Gewinnausschüttung nach näherer Maßgabe von § 6 und außerdem die Thesaurierte Gewinnbeteiligung nach näherer Maßgabe von § 7.
- (2) Stellt sich im Zusammenhang mit der Ermittlung von Ausschüttungs- und Gewinnbeteiligungsansprüchen der Genussscheininhaber nach den §§ 5 bis 11 dieser Genussscheinbedingungen heraus, dass Einzelheiten zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Beträge unvollständig oder unklar geregelt sein sollten, so ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, die für die Berechnung der Ausschüttungs- und Gewinnbeteiligungsansprüche der Genussscheininhaber erforderlichen, aber nur unvollständig oder unklar geregelten Einzelheiten nach billigem Ermessen festzusetzen. Eine solche Festsetzung durch die Emittentin ist für alle Genussscheininhaber gemäß § 315 BGB verbindlich. Hiernach von der Emittentin vorgenommene Festsetzungen sind den Genussscheininhabern gemäß § 19 Absatz 1 unverzüglich bekannt zu machen.

## **§ 6 3 %-Gewinnausschüttung**

- (1) Die Inhaber der Genussscheine erhalten innerhalb der Laufzeit für jedes Geschäftsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 3 % des Nennbetrags der Genussscheine (die „**3 %-Gewinnausschüttung**“), sofern die beiden nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  - (i) der gemäß nachstehendem Absatz 2 zu ermittelnde Betrag in Höhe von 85 % des Deckungsbeitrags I reicht für die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung aus,und
  - (ii) durch die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung entsteht in dem von der Gesellschaft gemäß den Regelungen des HGB aufgestellten Jahresabschlusses kein Jahresfehlbetrag (d.h. ohne Berücksichtigung der 3 %-Gewinnausschüttung hätte die Emittentin einen Jahresüberschuss mindestens in Höhe der Ausschüt-

tungssumme).

Reicht danach der nach (i) oder (ii) maßgebliche Betrag nur teilweise für die Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung aus, so vermindert sich der Anspruch der Genussscheininhaber auf die 3 %-Gewinnausschüttung anteilig im entsprechenden Verhältnis. Maßgeblich für die Höhe des Anspruchs auf die 3%-Gewinnausschüttung ist stets der niedrigere Betrag nach (i) oder (ii).

- (2) Der gemäß Absatz 1 (i) maßgebliche Betrag von 85 % des Deckungsbeitrags I ist wie folgt zu ermitteln:

	Tatsächliche Netto-Kalt-Mieteinnahmen der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
+	der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr zugeflossene Guthabenzinsen aus der Instandhaltungsrücklage, der Liquiditätsreserve, Bankguthaben sowie Zinsen aus der Anlage in Wertpapieren
+	tatsächlich der Gesellschaft zugeflossene Mietausfallzahlungen der Versicherung für das jeweilige Geschäftsjahr, die der Emittentin spätestens bis zum 28. Februar des Folgejahres zugeflossen sind
	dies ergibt die: laufenden Einnahmen
-	6,5 % des Betrags der tatsächlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen für die Dotierung der Instandhaltungsrücklage
-	Aufwendungen im Zusammenhang mit der Hausgeldabrechnung, bestehend aus Aufwendungen für die laufende Instandhaltung, Kosten der Hausverwaltung, Erlösschmälerungen, nicht umlegbare Nebenkosten im Sinne der jeweils aktuellen Betriebskostenverordnung, Rechtsberatungs- und Gerichtskosten für das Führen von Rechtsstreiten mit Mietern, Kosten für die Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen
-	Bearbeitungsgebühren und Zinsaufwendungen sowie sonstige Kosten für die Darlehen, die die Emittentin zur Finanzierung des Kaufpreises der von ihr erworbenen Immobilien aufgenommen hat
	dies ergibt den: <b>Deckungsbeitrag I</b>
-	15 % des Deckungsbeitrags I zugunsten der Deckung allgemeiner Kosten bei der Emittentin
-	Eventuell bei der Emittentin anfallende Gewerbesteuer
	<b>verbleibender Betrag:</b> muss gemäß Absatz 1 (i) zur Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung ausreichen

- (3) Steht den Inhabern der Genussscheine ein Anspruch auf die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise zu, weil die nach Absatz 1 (i) und (ii) maßgeblichen Beträge für die 3 %-Gewinnausschüttung nicht oder nur teilweise ausreichen, so ist die Emittentin in einem Folgejahr zur Nachzahlung des Fehlbetrags verpflichtet, wenn und soweit die Beträge, die nach Absatz 1 (i) und (ii) für das jeweilige Folgejahr ermittelt werden, den zur vollständigen Zahlung der 3 %-Gewinnausschüttung in diesem Folgejahr notwendigen Betrag übersteigen. Für die Nachzahlungspflicht und deren Höhe ist ausschließlich der niedrigere Betrag von den beiden für das jeweilige Folgejahr nach Absatz 1 (i) und (ii) ermittelten Beträge maßgeblich.
- (4) Ist die 3 %-Gewinnausschüttung nicht für ein volles Geschäftsjahr zu berechnen, so ist sie auf der Grundlage eines Jahres mit 360 Tagen, bestehend aus 12 Monaten mit je 30 Tagen und im Falle eines angebrochenen Monats der Anzahl der abgelaufenen Tage des betreffenden Monats, zu berechnen.
- (5) Die Genussscheine sind für die 3 %-Gewinnausschüttung von Beginn des öffentlichen Angebots an ausschüttungsberechtigt.
- (6) Die 3 %-Gewinnausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt jeweils am 1. Juli des nachfolgenden Geschäftsjahres, jedoch in keinem Fall vor dem ersten Bankarbeitstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses der Emittentin für das Geschäftsjahr, für das die 3 %-Gewinnausschüttung erfolgen soll. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Der Zinszahlungsanspruch verjährt innerhalb

von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Zinszahlungsanspruch fällig geworden ist.

- (7) Die Emittentin ist berechtigt, über die 3%-Gewinnausschüttung hinausgehende Sonderausschüttung vorzunehmen, sofern ihre wirtschaftliche Lage dies erlaubt. Ein Anspruch der Genussscheininhaber auf eine Sonderausschüttung besteht nicht, und zwar auch dann nicht, wenn eine Sonderausschüttung einmalig oder mehrmals hintereinander gewährt wurde. Die §§ 7-10 bleiben von einer Sonderausschüttung unberührt.

## § 7 Thesaurierte Gewinnbeteiligung, Stundung

- (1) Den Inhabern der Genussscheine steht außerdem eine Beteiligung an Erträgen der Emittentin aus der Immobilienvermietung (die „**Vermietungsbeteiligung**“) sowie eine Beteiligung von Erträgen der Emittentin aus der Immobilienveräußerung (die „**Veräußerungsbeteiligung**“) zu. Etwaige auf die Genussscheininhaber aus der Vermietungsbeteiligung und der Veräußerungsbeteiligung entfallende Beträge werden der Emittentin von den Genussscheininhabern verzinslich gestundet und eine Verteilung erfolgt erst am Laufzeitende (insgesamt die „**Thesaurierte Gewinnbeteiligung**“).
- (2) Die Vermietungsbeteiligung ist jährlich nach näherer Maßgabe von § 9 zu bestimmen. Dazu wird der in einem Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils erwirtschaftete Betrag der Vermietungsbeteiligung – sei er positiv oder negativ – von der Emittentin auf ein „**Konto Vermietungsbeteiligung**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Bestimmung der Thesaurierten Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Am Laufzeitende der Genussscheine ist der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung zu ermitteln. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit (§ 14 Absatz 1) liquide Mittel in Höhe eines positiven Saldos des Kontos Vermietungsbeteiligung vorzuhalten.
- (3) Die Veräußerungsbeteiligung ist jährlich nach näherer Maßgabe von § 10 zu bestimmen. Dazu wird der in einem Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils erwirtschaftete Betrag der Veräußerungsbeteiligung – sei er positiv oder negativ – von der Emittentin auf ein „**Konto Veräußerungsbeteiligung**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Bestimmung der Thesaurierten Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Am Laufzeitende der Genussscheine ist der Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung zu ermitteln. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit (§ 14 Absatz 1) liquide Mittel in Höhe eines positiven Saldos des Kontos Veräußerungsbeteiligung vorzuhalten.
- (4) Die nach Absatz 1 von Genussscheininhabern gestundeten Beträge werden ab dem 1. Januar 2018 mit 0,5 % p. a. verzinst. Zu diesem Zweck wird rechnerisch jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung mit dem Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung verrechnet. Ein sich hieraus ergebender positiver Saldo wird mit dem angegebenen Zinssatz verzinst. Die Zinsen werden nicht an die Genussscheininhaber ausgezahlt, sondern bis zum Ende der Laufzeit der Genussscheine von der Emittentin auf ein „**Konto Thesaurierte Zinserträge**“ gebucht, das ausschließlich zur späteren Bestimmung der Thesaurierten Gewinnbeteiligung bei der Emittentin geführt wird. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, während der Laufzeit (§ 14 Absatz 1) liquide Mittel in Höhe des Guthabens des Kontos Thesaurierte Zinserträge vorzuhalten.

## § 8 Saldierung, Verteilung am Laufzeitende

- (1) Am Laufzeitende werden der Saldo des Kontos Vermietungsbeteiligung, der Saldo des Kontos Veräußerungsbeteiligung und das Guthaben des Kontos Thesaurierte Zinserträge miteinander verrechnet. Ergibt sich so insgesamt ein positiver Betrag, ist dies der für die Thesaurierte Gewinnbeteiligung maßgebliche Betrag. Ergibt sich insgesamt ein negativer Betrag, besteht kein Anspruch der Genussscheininhaber aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung; es besteht jedoch auch keine Verpflichtung der Genussscheininhaber zum Ausgleich.

- (2) Der Betrag der Thesaurierten Gewinnbeteiligung steht den Genussscheininhabern am Ende der Laufzeit im Verhältnis ihrer Genussscheine zu, d.h. er ist auf alle am Laufzeitende vorhandenen Genussscheine zu gleichen Teilen zu verteilen. Dabei sind während der Laufzeit eingezogene Genussscheine nicht mitzurechnen. Der danach auf jeden Genussschein entfallende Betrag aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung wird von der Emittentin zusammen mit der Rückzahlung des Nennbetrags der Genussscheine gemäß § 14 Absatz 56 an die Inhaber der Genussscheine ausgezahlt.

### § 9 Beteiligung an Erträgen aus der Immobilienvermietung (Vermietungsbeteiligung)

- (1) Die den Genussscheininhabern im Rahmen der Thesaurierten Gewinnbeteiligung zustehende Vermietungsbeteiligung ist für jedes Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine jeweils der Betrag, der von dem gemäß § 6 Absatz 2 ermittelten Deckungsbeitrag I nach Abzug von 15 % und nach Abzug des als 3 %-Gewinnausschüttung gemäß § 6 Absatz 6 an die Genussscheininhaber zu leistenden Betrags übrig bleibt. Es gilt also Folgendes:

Deckungsbeitrag I	
-	15 % des Deckungsbeitrags I zugunsten der Deckung allgemeiner Kosten bei der Emittentin
-	Eventuell bei der Emittentin anfallende Gewerbesteuer
-	an die Genussscheininhaber für das betreffende Geschäftsjahr als 3 %-Gewinnausschüttung fließender Betrag
dies ergibt den: <b>Betrag der Vermietungsbeteiligung</b>	

- (2) Sollte der Deckungsbeitrag I negativ sein, so ist für die Ermittlung des Betrags der Vermietungsbeteiligung kein Abzug von 15 % zur Kostendeckung bei der Emittentin abzuziehen. Ein im Rahmen der 3 %-Gewinnausschüttung an die Genussscheininhaber fließender Betrag ist jedoch abzuziehen und der sich so ergebende negative Betrag in das Konto Vermietungsbeteiligung einzustellen.

### § 10 Beteiligung an Erträgen aus der Immobilienveräußerung (Veräußerungsbeteiligung)

- (1) Die den Genussscheininhabern im Rahmen der Thesaurierten Gewinnbeteiligung zustehende Veräußerungsbeteiligung ist für jedes Geschäftsjahr während der Laufzeit der Genussscheine 85 % des Betrages, der im jeweiligen Geschäftsjahr aus Gewinnen und Verlusten bei der Veräußerung von Immobilien durch die Emittentin erwirtschaftet wird.
- (2) Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Immobilien durch die Emittentin bemessen sich nach der Differenz zwischen dem maßgeblichen Anschaffungspreis und dem tatsächlichen Veräußerungspreis der jeweiligen Immobilie. Dabei ist der maßgebliche Anschaffungspreis der für jede Immobilie der Emittentin in dem von ihr für das öffentliche Angebot der Genussscheine veröffentlichten Wertpapierprospekt genannte Anschaffungspreis, der neben dem vertraglichen Kaufpreis insbesondere auch von der Emittentin getragene Erwerbsnebenkosten umfasst. Der sodann für die Differenzberechnung heranzuziehende Veräußerungspreis ist der von der Emittentin bei der Veräußerung der jeweiligen Immobilie vertraglich vereinbarte Kaufpreis (zzgl. eventueller Versicherungsleistungen aus der Immobilienversicherung) nach Abzug eventuell anfallender Steuern aus der Immobilienveräußerung sowie sämtlicher von der Emittentin getragener Veräußerungsnebenkosten. Sollte die Emittentin nach der Veräußerung von Immobilien Aufwendungen im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen durch den jeweiligen Erwerber zu tragen haben, so sind diese – gegebenenfalls auch nachträglich – ebenfalls zu berücksichtigen.

- (3) 85 % des hiernach von der Emittentin während eines Geschäftsjahres durch die Veräußerung von Immobilien erwirtschafteten Veräußerungsgewinnes und/oder Veräußerungsverlustes sind jeweils in das Konto Veräußerungsbeteiligung einzustellen.

### **§ 11 Keine Verlustbeteiligung, Verfall von Nachzahlungsansprüchen am Laufzeitende**

- (1) Die Genussscheine nehmen nicht am Verlust der Gesellschaft teil. Der Anspruch der Genussscheininhaber auf Rückzahlung des Nennbetrags gemäß § 14 Absatz 6 wird also durch etwaige Verluste der Emittentin nicht gemindert.
- (2) Sollte am Ende der Laufzeit der Genussscheine die 3 %-Gewinnausschüttung nicht für jedes Geschäftsjahr von der Emittentin vollständig geleistet oder sollten in einem Geschäftsjahr offen gebliebene Ansprüche auf die 3 %-Gewinnausschüttung nicht durch Nachzahlungen in einem Folgejahr ausgeglichen worden sein, so verfallen am Laufzeitende noch bestehende Ansprüche der Genussscheininhaber auf eine Nachzahlung gemäß § 6 Absatz 3 ersatzlos.

### **§ 12 Abgrenzung zu Gesellschafterrechten**

Die Genussscheine verbiefen Gläubigerrechte, die keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Emittentin, beinhalten. Die Geschäftsführung obliegt alleine der Geschäftsführung der Emittentin, die durch deren persönlich haftende Gesellschafterin, die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, wahrgenommen wird.

### **§ 13 Begebung weiterer Genussscheine, Bestandsgarantie**

- (1) Die Ausgabe weiterer Genussscheine durch die Emittentin ist ausgeschlossen.
- (2) Der Bestand der Genussscheine wird weder durch Verschmelzung oder Umwandlung der Emittentin noch durch eine Erhöhung ihres Kommanditkapitals berührt.

### **§ 14 Laufzeit, Kündigung, Rückzahlung**

- (1) Die Laufzeit der Genussscheine endet am 30. November 2028.
- (2) Bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein jederzeitiges Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Wochen zum Monatsende. Die Kündigung ist den Inhabern der Genussscheine nach den Bedingungen des § 19 Absatz 1 bekannt zu machen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Nachdem Genussscheine im Gesamtnennbetrag von € 7.820.000,00 gezeichnet worden sind, steht der Emittentin ein Kündigungsrecht nur zu, wenn mindestens 90 % ihres Immobilienbestandes, und zwar gemessen an der Summe der Anschaffungspreise der für jede Immobilie der Emittentin in dem von ihr für das öffentliche Angebot der Genussscheine veröffentlichten Wertpapierprospekt genannten Anschaffungspreise (§ 10 Absatz 2 Satz 2), veräußert worden sind. Das Kündigungsrecht kann nur für die gezeichneten Genussscheine insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt vier Wochen zum Monatsende. Von diesem Kündigungsrecht kann erstmals zum 1. Januar 2013 Gebrauch gemacht werden. Die Kündigung ist den Inhabern der Genussscheine nach den Bedingungen des § 19 Absatz 1 bekannt zu machen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (4) Den Inhabern der Genussscheine steht kein Kündigungsrecht zu. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist gegenüber der Zahlstelle (§ 16 Absatz 1) zu erklären.

- (5) Gekündigte Genussscheine verbriefen bis zum Wirksamwerden ihrer Kündigung ihre vollen Rechte.
- (6) Der Nennbetrag der Genussscheine und der auf jeden Genussschein gemäß § 8 Absatz 2 entfallende Betrag aus der Thesaurierten Gewinnbeteiligung werden zum Ende der Laufzeit oder nach dem Wirksamwerden ihrer Kündigung zum Nennbetrag zurückgezahlt. Der zurückzuzahlende Betrag ist am 1. Juli des Jahres, das dem Ende der Laufzeit bzw. dem Wirksamwerden der Kündigung folgt, jedoch nicht vor dem ersten Geschäftstag nach der endgültigen Feststellung des Jahresabschlusses für das vorangehende Geschäftsjahr, fällig. Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsanspruch verjährt innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Rückzahlungsanspruch fällig geworden ist.

### **§ 15 Nachrang der Genussscheine, Keine Beteiligung am Liquidationserlös**

- (1) Zur Vermeidung der Überschuldung oder eines sonstigen Insolvenzgrundes der Emittentin stehen die Forderungen aus den Genussscheinen auf Rückzahlung des Nennbetrages im Rang hinter Forderungen aller bestehenden und künftigen Gläubiger der Emittentin. Die Forderung auf Rückzahlung des Nennbetrages der Genussscheine kann nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden, und zwar nach Befriedigung sämtlicher Gesellschaftsgläubiger im Sinne des § 39 Absatz 2 Insolvenzordnung und im gleichen Rang mit den Einlagerückgewähransprüchen der Gesellschafter im Sinne des § 199 Satz 2 Insolvenzordnung.
- (2) Die Genussscheine berechtigen nicht zur Teilnahme am Liquidationserlös der Emittentin.

### **§ 16 Zahlstelle, Zahlungen**

- (1) Die Emittentin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Genussscheine mindestens eine Zahlstelle zu benennen. Erste Zahlstelle ist die Quirin Bank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder einzelne Zahlstellen zu widerrufen.
- (2) Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Genussscheinbedingungen geschuldeten Beträge in Euro zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit an die Zahlstelle zu zahlen. Hierfür ist keine gesonderte Erklärung der Inhaber der Genussscheine notwendig.
- (3) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Zahlung an die Inhaber der Genussscheine überweisen. Diese Überweisungen befreien die Emittentin als Schuldnerin von ihren Verbindlichkeiten aus den Genussscheinen.

### **§ 17 Erwerb eigener Genussscheine durch die Emittentin**

- (1) Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, Genussscheine aus dieser Emission im eigenen Namen zu erwerben.
- (2) Jährlich nach der Feststellung ihres Jahresabschlusses, erstmals jedoch nach Feststellung ihres Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009, ist die Emittentin verpflichtet, den Genussscheininhabern ein Angebot zu unterbreiten, Genussscheine im Gesamtumfang von mindestens der für das abgelaufene Geschäftsjahr Thesaurierten Gewinnbeteiligung zurück zu erwerben. Diese Verpflichtung besteht auch für den Fall, dass die Genussscheine in den Handel an einer inländischen Börse einbezogen sind. Das Recht der Emittentin gemäß Absatz 1 bleibt von dieser Verpflichtung unberührt. Die Konditionen des Angebots liegen im alleinigen Ermessen der Emittentin, wobei die Emittentin beabsichtigt, im Rahmen des Gesamtumfangs ihres Angebots Genussscheine zu einem Preis zurück zu erwerben, der den zwischenzeitlichen Anteil eines Genussscheines an

der Thesaurierten Gewinnbeteiligung berücksichtigt. Ein Anspruch der Genussscheininhaber auf ein solches Angebot und einen solchen Preis besteht nicht.

- (3) Für den Fall des Rückerwerbs von Genussscheinen durch die Emittentin ist diese berechtigt und verpflichtet, die Genussscheine einzuziehen und für kraftlos zu erklären. Die eingezogenen und für kraftlos erklärten Genussscheine sind nicht mehr am Gewinn gemäß §§ 5 bis 11 beteiligt. Die Verteilung eines Gewinns erfolgt ausschließlich unter den verbliebenen Inhabern von Genussscheinen nach Maßgabe der §§ 5 bis 11. Die Emittentin ist nicht berechtigt, die zurückerworbenen Genussscheine im eigenen Namen zu halten oder weiterzueräußern.

## **§ 18 Steuerliche Verpflichtungen**

- (1) Die Emittentin wird sämtliche Zahlungen an die Inhaber von Genussscheinen unter Beachtung der jeweils gültigen steuerrechtlichen Verpflichtungen leisten.
- (2) Eventuell zu erteilende Bescheinigungen, Erklärungen etc. gegenüber Finanzbehörden und/oder Inhabern von Genussscheinen wird die Emittentin auf eigene Kosten erbringen.

## **§ 19 Bekanntmachungen, Information der Inhaber von Genussscheinen**

- (1) Bekanntmachungen der Emittentin, die die Genussscheine betreffen, erfolgen im nur elektronischen Bundesanzeiger. Auf freiwilliger Basis, ohne dass hierzu eine Verpflichtung besteht und ohne dass die Genussscheininhaber im Falle der „Nichteinhaltung“ daraus Rechte herleiten können, wird die Emittentin Bekanntmachungen zudem auf ihrer Internetseite ([www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de)) veröffentlichen.
- (2) Besonderer Benachrichtigungen der einzelnen Genussscheininhaber bedarf es nicht. Für die Rechtswirksamkeit und Rechtzeitigkeit der Bekanntmachung genügt in jedem Falle die Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich, einmal jährlich zum Zeitpunkt der Zinszahlung (§ 6 Absatz 6) die Inhaber der Genussscheine für das abgelaufene Geschäftsjahr auf ihrer Internetseite ([www.deutsche-etp.de](http://www.deutsche-etp.de)) über die Entwicklung der Mieteinnahmen insgesamt, die Instandhaltungsentwicklung, die Leerstandsentwicklung, die Höhe des rechnerischen Betrages der Thesaurierten Gewinnbeteiligung und die jährliche Fortschreibung der Verkehrswerte pro Immobilie zu informieren. Zudem wird die Emittentin ihren Jahresabschluss zu diesem Zeitpunkt auf ihrer Internetseite veröffentlichen.

## **§ 20 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand**

- (1) Die Genussscheinbedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Erfüllungsort ist Berlin, Bundesrepublik Deutschland.
- (3) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Genussscheinbedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin, Bundesrepublik Deutschland.

## **§ 21 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieser Genussscheinbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieser Genussscheinbedingungen im Übrigen nicht berühren. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine Bestimmung ersetzt, die den von der Emittentin und den Inhabern der Genussscheine erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Genussscheinbedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Emittentin und den Inhabern der Genussscheine erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.

## **3.6. Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland**

### **3.6.1. Allgemeiner Hinweis**

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Genussscheine von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Genussscheininhabers. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zurate gezogen werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Ausführungen auf den Stand der Gesetzgebung im März 2009 beziehen. Am 1. Januar 2009 ist die Abgeltungsteuer in Kraft getreten. Diese Neuregelung ist für das prospektierte Angebot von Genussscheinen insofern von Belang, als die Einkünfte aus Kapitalvermögen ab dem 1. Januar 2009 einer anderen Besteuerung als bisher unterworfen. Die ab dem 1. Januar 2009 geltende Abgeltungsteuer ist bereits in der folgenden Darstellung berücksichtigt.

Die Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit 5,50 % bezogen auf die Abgeltungsteuer sowie ggf. Kirchensteuer) wird im Wege des Vorwegabzugs von der Emittentin an das zuständige Finanzamt abgeführt. Durch die Erteilung eines Freistellungsauftrags oder der Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung kann der Genussscheininhaber das registerführende Kreditinstitut beauftragen, die Erstattung von Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer beim Bundeszentralamt für Finanzen zu beantragen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine weiteren Steuerzahlungen für die Genussscheininhaber.

### **3.6.2. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen**

#### **3.6.2.1 Zinsen auf die Genussscheine**

Die Abgeltungsteuer ist anwendbar auf Zinsen, die nach dem 31. Dezember 2008 den Genussscheininhabern zufließen. Sie ist nur anwendbar bei in Deutschland ansässigen Genussscheininhabern und bei nicht in Deutschland ansässigen Genussscheininhabern, soweit diese mit Zinsen der beschränkten Steuerpflicht unterliegen.

Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Genussscheininhabers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von € 801,00 (€ 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Genussscheininhabers abgegolten.

Alternativ kann der Genussscheininhaber beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In jedem Fall führt das für

den Genussscheininhaber zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Günstigerprüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

### **3.6.2.2 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen**

Die Abgeltungsteuer ist anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung von Genussscheinen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben werden, und zwar unabhängig von der Haltedauer der Genussscheine.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Genussscheininhabers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind im Falle von Veräußerungsgewinnen der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von € 801,00 (€ 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Genussscheininhabers abgegolten.

Alternativ kann der Genussscheininhaber beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Verluste aus der Veräußerung von Genussscheinen dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Genussscheinen im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

### **3.6.3. Genussscheine im Betriebsvermögen**

Genussscheine, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen nicht der Abgeltungsteuer. Bei natürlichen Personen als Genussscheininhabern sind Zinsen und Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerbefreit (so genanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden zu 60 % steuermindernd berücksichtigt. Das Teileinkünfteverfahren gilt auch für Genussscheine, die von Personengesellschaften gehalten werden, soweit an ihnen natürliche Personen beteiligt sind.

Bei Genussscheinen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es bei den geltenden Bestimmungen. Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen und Gewinne aus der Veräußerung der Genussscheine bei Körperschaften in vollem Umfang der Körperschaftsteuer von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 26,375 %) hierauf und der Gewerbesteuer. Eine Anrechnung der Gewerbesteuer findet bei den Anteilseignern nicht statt. Gemäß § 3 Nr. 23 GewStG sind Unternehmensbeteiligungsgesellschaften von der Gewerbesteuerpflicht befreit, wenn sie nach dem Gesetz über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften als solche anerkannt sind.

### **3.6.4. Beschränkt steuerpflichtige Anleger**

Das öffentliche Angebot der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Genussscheine erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Anlegern, die nicht in Deutschland ansässig sind, wird empfohlen sich im Hinblick auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Genussscheine Rat bei ihrem steuerlichen Berater einzuholen.

### **3.6.5. Erbschaft- und Schenkungsteuern**

Der Erwerb von Genussscheinen von Todes wegen sowie die Schenkung von Genussscheinen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (z.B. früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht reformiert. Das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts vom 24. Dezember 2008 wurde am 31. Dezember 2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist in wesentlichen Teilen zum 1. Januar 2009 in Kraft getreten.

### **3.6.6. Sonstige Steuern**

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Genussscheinen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung von Genussscheinen.

## **3.7. Emissionskosten**

Mit der Emission der Genussscheine entstehen der Deutsche ETP GmbH & Co. KG einmalige und jährlich wiederkehrende Kosten. Zu den einmaligen Kosten zählen unter anderem die Erstellung und der Druck des Wertpapierprospektes, die grafische Gestaltung des Wertpapierprospektes, Marketingaufwendungen, die juristische Beratung und Betreuung bei der Erstellung des Wertpapierprospektes, die Erstellung von Rechtsgutachten, die Kosten der Prospektprüfung, einmalige Steuerberater und Wirtschaftsprüferkosten und Kosten des Vertriebs der Genussscheine. Laufende Kosten entstehen unter anderem durch die Vergütung von Bestandsprovisionen sowie weitere Kosten. Die einmaligen Kosten zu Beginn der Emission sind mit 9,8 % des Emissionsvolumens budgetiert worden.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 4. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

### 4.1. Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin

#### 4.1.1. Firma, Gründung, Handelsregister, Sitz

Die Deutsche ETP KG ist eine Kommanditgesellschaft und wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 24. September 2008 gegründet. Gründungsgesellschafter der Deutsche ETP GmbH & Co. KG waren die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH mit Sitz in Berlin als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Kapitalanteil und Herr André Puriss als Kommanditist mit einer Einlage von € 1.000,00. Die Kommanditeinlage ist voll eingezahlt. Die Anmeldung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG zur Eintragung in das Handelsregister erfolgte ebenfalls am 24. September 2008 (URNr. 1139/2008 K des Notars Dr. Edgar Küperkoch mit Amtssitz in Düsseldorf). Die Eintragung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 20232 erfolgte am 9. Oktober 2008. Sitz der Gesellschaft war zunächst Düsseldorf. Mit der Eintragung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf hat die Gesellschaft, wie von der Gesellschafterversammlung beschlossen, die Verlegung ihres Sitzes nach Berlin zur Eintragung in das Handelsregister beantragt. Die Eintragung der Sitzverlegung in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg ist unter HRA 41898 B erfolgt. Die Geschäftsanschrift lautet: Kurfürstendamm 38/39, 10719 Berlin. Telefonisch ist die Deutsche ETP GmbH & Co. KG unter der Nummer 030-34352980 erreichbar. Das für die Gesellschaft maßgebliche Recht ist das der Bundesrepublik Deutschland.

#### 4.1.2. Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 115957 B. Die Gesellschafterversammlung der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH hat durch notariell beurkundeten Gesellschafterbeschluss vom 24. September 2008 (URNr. 1137/2008 K des Notars Dr. Edgar Küperkoch mit Amtssitz in Düsseldorf) beschlossen, den Sitz der Gesellschaft von bislang Düsseldorf nach Berlin zu verlegen. Die Sitzverlegung ist am 28. Oktober 2008 in das Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg eingetragen worden.

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet und hält keinen Kapitalanteil an der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Gesellschafter der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH ist Herr André Puriss. Er hält einen Geschäftsanteil in Höhe von € 25.000,00 des insgesamt € 25.000,00 betragenden Stammkapitals der Komplementärin. Die Komplementärin haftet unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Da es sich bei der Komplementärin um eine Kapitalgesellschaft handelt, ist diese Haftung für die Verbindlichkeiten der Emittentin allerdings gegenüber Dritten auf ihr Vermögen beschränkt.

#### 4.1.3. Geschäftsführung der Emittentin

Die Geschäftsführung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG wird durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, wahrgenommen. Die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH wird wiederum durch ihre beiden jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer André Puriss und Dr. Angelika Engel vertreten. Herr Puriss und Frau Dr. Engel sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das bedeutet, dass beide Geschäftsführer jeweils berechtigt sind, im Namen der Emittentin mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft abzuschließen.

Herr André Puriss verfügt über 18 Jahre Erfahrung in der Projektentwicklung und Realisierung von Gewerbeimmobilien sowie über 30 Jahre Erfahrung im Einkauf, der Optimierung, Sanierung, Modernisierung sowie dem Verkauf von Wohn- und Handelsunternehmen. Mit der Auswahl, der Finanzierung, Optimierung, Sanierung, Vermietung und dem Verkauf von Immobilien in den neuen Bundesländern beschäftigt sich Herr Puriss seit 16 Jahren.

Frau Dr. Angelika Engel ist seit fast 20 Jahren auf dem Immobiliensektor tätig. Ihr Werdegang führte von der Dresdener Bank AG-Gruppe über das Privatbankhaus Ellwanger & Geiger und der DKB Deutsche Kreditbank

AG-Gruppe zur Gebhard Real Estate AG. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag und liegt in wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, wobei sie auch über Erfahrungen im Bereich der gewerblichen Immobilien verfügt. Zu den von ihr bereits betreuten Aufgabenfeldern zählen unter anderem die Bewertung, die Weiterentwicklung und die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Neben ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH ist sie ebenfalls bei der Gebhard Real Estate AG beschäftigt, mit der die Emittentin einen Geschäftsbesorgungsvertrag (vgl. Ziffer 7.3) abgeschlossen hat

#### **4.1.4. Kommanditist der Emittentin**

Seit der Gründung der Emittentin ist alleiniger Kommanditist Herr André Puriss. Sowohl im Zeitpunkt der Gründung als auch derzeit beträgt das eingezahlte Kommanditkapital € 1.000,00. Da das Kommanditkapital vollständig eingezahlt ist, ist eine persönliche Haftung des Kommanditisten ausgeschlossen.

#### **4.1.5. Interessenkonflikte/Verflechtungstatbestände**

Bei der Deutsche ETP GmbH & Co. KG bestehen die bei einer Kommanditgesellschaft häufig anzutreffenden Personenidentitäten. Es handelt sich um Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und personeller Art. Verflechtungen zwischen Kommanditisten und der persönlich haftenden Gesellschafterin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG sowie deren Geschäftsführung beinhalten die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Deutsche ETP GmbH & Co. KG betroffen sein.

Hervorzuheben ist die Tätigkeit von Herrn André Puriss, der sowohl am Kommanditkapital der Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu 100 % beteiligt ist und auch 100 % der Geschäftsanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, hält. Darüber hinaus ist Herr Puriss einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH. Er ist somit auf operativer Geschäftsführungsebene als auch auf Gesellschafterebene in der Lage, alleine Entscheidungen zu treffen.

Hervorzuheben ist zudem die Tätigkeit von Frau Dr. Engel. Neben ihrem Amt als Geschäftsführerin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist sie auch bei der Gebhard Real Estate AG beschäftigt. Die Gebhard Real Estate AG hat die gesamte Konzeption und Strukturierung der Genussscheine übernommen und ist während der Laufzeit der Genussscheine für die Buchführung und Rechnungslegung der Emittentin zuständig (vgl. Ziffer 7.3).

#### **4.1.6. Gesellschaftsvertraglicher Geschäftsgegenstand der Emittentin**

Der gesellschaftsvertragliche Geschäftsgegenstand der Emittentin ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages in seiner gültigen Fassung geregelt. Gemäß § 2 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist Gegenstand der Gesellschaft „der An- und Verkauf von Immobilien, die Verwaltung eigener Immobilienbestände und die Verwaltung eigenen Vermögens“.

Gemäß § 2 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Rechtshandlungen befugt, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen. Sie ist ferner berechtigt, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen, andere Unternehmen zu erwerben oder zu gründen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten.

#### **4.1.7. Praktiken der Geschäftsführung**

Als nicht börsennotierte Gesellschaft unterliegt die Emittentin nicht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Codex“ und wendet sie daher auch nicht an.

Des Weiteren besteht bei der Emittentin kein Aufsichtsrat und damit auch kein Audit-Ausschuss, der die Rechnungslegung der Emittentin kontrolliert.

#### 4.1.8. Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit/Investitionen

Unmittelbar nach ihrer Gründung hat die Emittentin durch notariell beurkundete Verträge vom 27. September 2008 die in diesem Prospekt unter Ziffer 4.3.3 beschriebenen Grundstücke und Immobilien erworben. Der Gesamtkaufpreis für die Immobilien betrug € 22.298.008,00 ohne Erwerbsnebenkosten. Den Gesamtkaufpreis finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen der Kreditgebenden Bank in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Einzelheiten zu den Grundstückskaufverträgen sind in Ziffer 4.3.2 dargestellt.

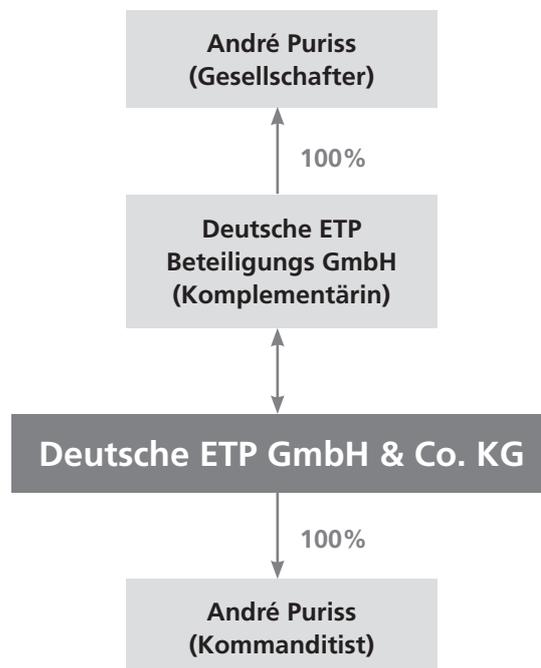
Darüber hinausgehende Investitionen wurden von der Emittentin seit ihrer Gründung und seit dem Zwischenabschluss zum 30. November 2008 nicht getätigt und nicht beschlossen.

#### 4.1.9. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Seit dem Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. November 2008 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

## 4.2. Organisationsstruktur

### 4.2.1. Organigramm zur Gesellschafterstruktur



Das Organigramm stellt graphisch die derzeitigen Beteiligungsverhältnisse an der Deutsche ETP GmbH & Co. KG dar. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist nicht Teil eines Konzerns und wird daher nicht von einem anderen Unternehmen beherrscht und hat keine Tochter- und Kooperationsgesellschaften. Bei der Deutsche ETP GmbH & Co. KG handelt es sich vielmehr um eine selbstständige Gesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft, bei der die persönlich haftende Gesellschafterin keine natürliche Person, sondern die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH als Kapitalgesellschaft ist.

#### **4.2.2. Die Emittentin innerhalb der Gesellschafterstruktur**

Bei der Gesellschafterstruktur der Deutsche ETP GmbH & Co. KG besteht die Besonderheit, dass der einzige Kommanditist, Herr André Puriss, ebenfalls alleiniger Gesellschafter der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH als Komplementärin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist. Sowohl seine Beteiligung als Kommanditist als auch seine Beteiligung als Gesellschafter der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH beträgt jeweils 100 % des Kommandit- bzw. Stammkapitals der Gesellschaften.

### **4.3. Geschäftsüberblick**

#### **4.3.1. Tätigkeitsbereich**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist ein in Berlin ansässiges Unternehmen. Sie ist laut ihres gesellschaftsvertraglichen Geschäftsgegenstandes auf den An- und Verkauf von Immobilien, die Verwaltung eigener Immobilienbestände und die Verwaltung eigenen Vermögens spezialisiert. Bei der Emittentin handelt es sich um eine reine Zweckgesellschaft. Sie ist am 24. September 2008 zu dem Zweck gegründet worden, die in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Immobilien zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Eine darüber hinaus gehende Geschäftstätigkeit der Emittentin ist nicht gegeben und wird von ihr auch nicht angestrebt. Das Geschäftsmodell der Deutsche ETP GmbH & Co. KG besteht auf dieser Grundlage darin, aus den ihr zufließenden Vermietungs- und Veräußerungserlösen aus der Vermietung und dem Verkauf der Immobilien einerseits die Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche der Genussscheininhaber und der Kreditgebenden Bank zu erfüllen und andererseits Gewinne für die Gesellschaft zu erwirtschaften. Neben der Erfüllung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsverbindlichkeiten gegenüber den Genussscheininhabern und der Kreditgebenden Bank fließen der Emittentin nach ihrer Kalkulation folglich Erlöse zu, die nach Abzug aller Verbindlichkeiten zu einem Gewinn bei der Deutsche ETP GmbH & Co. KG führen.

#### **4.3.2. Erwerb der Immobilien**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat mit notariellen Kaufverträgen vom 27. September 2008 die in Ziffer 4.3.3 im Überblick näher dargestellten Grundstücke samt Immobilien erworben. Im Folgenden werden die vertraglichen Grundlagen zum Erwerb der Immobilien näher beschrieben.

##### **4.3.2.1 Erwerb von der GermanPropInvest GmbH & Co. KG**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat am 27. September 2008 einen notariellen Grundstückskaufvertrag (URNr. 1446/2008 T des Notars Dr. Ulrich Temme mit Amtssitz in Düsseldorf) mit der GermanPropInvest GmbH & Co. KG mit Sitz in Oyten bei Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Walsrode unter HRA 200325, abgeschlossen. Erworben wurden die in Ziffer 4.3.3 dargestellten Immobilien in Frankfurt (Oder) mit Ausnahme des in Ziffer 4.3.3.10 dargestellten Objekts in der Gartenstraße 2 in Frankfurt (Oder). Zudem hat die Emittentin durch denselben notariellen Grundstückskaufvertrag von der GermanPropInvest GmbH & Co. KG das in Ziffer 4.3.3 dargestellte Objekt in Bad Saarow-Pieskow erworben. Die GermanPropInvest GmbH & Co. KG hat den Grundbesitz mit allen Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB) an die Emittentin verkauft. Bei den Kaufobjekten handelt es sich um Miets- und Geschäftshäuser. Besitz und Nutzungen, die Gefahr, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten sind zum 30. September 2008 auf die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ebenso wie die bestehenden Mietverhältnisse übergegangen. Zudem hat die GermanPropInvest GmbH & Co. KG an die Emittentin ab dem Übergabetag alle Rechte und Pflichten bezüglich der für die Kaufobjekte bestehenden Versicherungen abgetreten.

Der Gesamtkaufpreis für alle nach diesem Grundstückskaufvertrag veräußerten Immobilien beträgt € 16.760.961,00. Der Kaufpreis ist ab dem Besitzübergang ab 30. September 2008 mit 8,47 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen sind zahlbar mit Zahlung des Kaufpreises. Darüber hinaus haben die Verkäufer der Immobilien gegenüber der Emittentin erklärt, auf gesetzlich gegebenenfalls zusätzlich entstehende Verzugszinsen zu verzichten.

Der Kaufpreis ist bislang nicht an die GermanPropInvest GmbH & Co. KG bezahlt worden. Sollte der Kaufpreis von der Emittentin nicht an die GermanPropInvest GmbH & Co. KG bezahlt werden, besteht für diese die Möglichkeit, den Grundstückskaufvertrag nach den gesetzlichen Rücktrittsvorschriften rückabzuwickeln.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist bislang nicht als Eigentümerin in die Grundbücher der erworbenen Immobilien eingetragen worden.

#### **4.3.2.2 Erwerb von der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat ebenfalls am 27. September 2008 einen notariellen Grundstückskaufvertrag (URNr. 1445/2008 T des Notars Dr. Ulrich Temme mit Amtssitz in Düsseldorf) mit der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRA 40103 B, abgeschlossen. Erworben wurden die in Ziffer 4.3.3 dargestellten Immobilien in Leipzig, Magdeburg und das in Ziffer 4.3.3.10 dargestellte Objekt in der Gartenstraße 2 in Frankfurt (Oder). Die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG hat den Grundbesitz mit allen Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB) an die Emittentin verkauft. Bei den Kaufobjekten handelt es sich um ein Geschäftshaus (Frankfurt (Oder)), zwei Mietshäuser sowie fünf Wohn- und Geschäftshäuser. Besitz und Nutzungen, die Gefahr, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten sind zum 30. September 2008 auf die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ebenso wie die bestehenden Mietverhältnisse übergegangen. Zudem hat die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG an die Emittentin ab dem Übergabetag alle Rechte und Pflichten bezüglich der für die Kaufobjekte bestehenden Versicherungen abgetreten.

Der Gesamtkaufpreis für alle nach diesem Grundstückskaufvertrag veräußerten Immobilien beträgt € 4.397.047,00. Der Kaufpreis ist ab dem Besitzübergang ab 30. September 2008 mit 8,47 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen sind zahlbar mit Zahlung des Kaufpreises. Darüber hinaus haben die Verkäufer der Immobilien gegenüber der Emittentin erklärt, auf gesetzlich gegebenenfalls zusätzlich entstehende Verzugszinsen zu verzichten.

Der Kaufpreis ist bislang nicht an die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG bezahlt worden. Sollte der Kaufpreis von der Emittentin nicht an die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG bezahlt werden, besteht für diese die Möglichkeit, den Grundstückskaufvertrag nach den gesetzlichen Rücktrittsvorschriften rückabzuwickeln.

Die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG gehört zur Unternehmensgruppe der Gebhard Real Estate AG.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist bislang nicht als Eigentümerin in die Grundbücher der erworbenen Immobilien eingetragen.

#### **4.3.2.3 Erwerb von der Forrest-Int. Handels GmbH und der M&S Massivhaus GmbH**

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat am 27. September 2008 einen notariellen Grundstückskaufvertrag (URNr. 1444/2008 T des Notars Dr. Ulrich Temme mit Amtssitz in Düsseldorf) mit der Forrest-Int. Handels GmbH mit Sitz in Achim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Walsrode unter HRB 120286, und der M&S Massivhaus GmbH mit Sitz in Magdeburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRB 105495, abgeschlossen. Die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH haben mit diesem Grundstückskaufvertrag den in ihrem gemeinsamen Eigentum stehenden Grundbesitz an die Deutsche ETP GmbH & Co. KG verkauft. Erworben wurde durch die Deutsche ETP GmbH & Co. KG die in Ziffer 4.3.3 dargestellte Immobilie in Burg bei Magdeburg (Ziffer 4.3.3.11). Die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH haben den Grundbesitz mit allen Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB) an die Emittentin verkauft. Bei dem Kaufobjekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit 40 Wohnungen und ca. 2.736 qm<sup>2</sup> Wohnfläche. Besitz und Nutzungen, die Gefahr, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten sind zum 30. September 2008 auf die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ebenso wie die bestehenden Mietverhältnisse übergegangen. Zudem haben die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH an die Emittentin ab dem Übergabetag alle Rechte und Pflichten bezüglich der für das Kaufobjekt bestehenden Versicherungen abgetreten.

Der Gesamtkaufpreis für das Kaufobjekt beträgt € 1.140.000,00. Der Kaufpreis ist ab dem Besitzübergang ab 30. September 2008 mit 8,47 % p. a. zu verzinsen. Die Zinsen sind zahlbar mit Zahlung des Kaufpreises. Darüber hinaus haben die Verkäufer der Immobilien gegenüber der Emittentin erklärt, auf gesetzlich gegebenenfalls zusätzlich entstehende Verzugszinsen zu verzichten.

Der Kaufpreis ist bislang nicht an die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH bezahlt worden. Sollte der Kaufpreis von der Emittentin nicht an die Forrest-Int. Handels GmbH und die M&S Massivhaus GmbH bezahlt werden, besteht für diese die Möglichkeit, den Grundstückskaufvertrag nach den gesetzlichen Rücktrittsvorschriften rückabzuwickeln.

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG ist bislang nicht als Eigentümerin in das Grundbuch der erworbenen Immobilie eingetragen worden.

### 4.3.3. Die Immobilien im Überblick

#### 4.3.3.1 Ebertusstraße 9/Winsestraße 10, 15236 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	470 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	12
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche	952,82 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	46,06 m <sup>2</sup>
Baujahr	1932
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 51.948,60
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 602.490,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie liegt am westlichen Rand des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder). Die Winsestraße ist eine Seitenstraße der Leipziger Straße, der Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und der Autobahn. Das Stadtzentrum mit der gesamten Infrastruktur, wie z.B. Geschäfte, öffentliche Einrichtungen und alle Nahverkehrsverbindungen liegt ca. fünf Minuten von der Winsestraße entfernt. In nördlicher Verlängerung der Ebertusstraße schließt sich mit dem Kleist Park eine größere Grünanlage an.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Eckgebäude bebaut. Das Gebäude wurde 1932 als Wohnhaus errichtet und wird auch heute noch ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist als „Berliner Dach“ gestaltet und wird als Boden genutzt. Im Jahr 2002 wurde das Gebäude umfassend saniert. Die Straßen- sowie die Hoffassade sind mit Glattputz und Farbanstrich versehen. Das Gebäude ist nach Auffassung der Emittentin in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus, Keller
- ✓ Türen, inkl. Eingangstür
- ✓ Fassade
- ✓ Balkone
- ✓ Hof
- ✓ 3 Wohneinheiten

#### 4.3.3.2 Fürstenberger Straße 40, 15232 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	523 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	6
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche	322,95 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	126,28 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870–1900
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 32.547,12
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 413.246,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

##### Lage:

Die Immobilie liegt im Stadtteil Alt-Beresinchen. Die Fürstenberger Straße ist eine Zubringerstraße zum Dresdner Platz, der den zentralen Platz in diesem Wohnquartier dargestellt. Hier befinden sich diverse Läden für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

##### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen Gebäude bebaut, das ca. 1870-1900 im Gründerzeitstil errichtet wurde. Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Dach ist eine Holzbalkenkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Die Fassade ist geputzt und mit Farbanstrich versehen. Die Straßenfassade ist mit Stuckelementen verziert, die Hoffassade weist keine strukturierenden Elemente auf. Die Freiflächen des Grundstücks sind als Parkflächen, Zufahrtswege und als Grünanlage gestaltet. In den 90-iger Jahren des letzten Jahrhunderts wurde das Haus vollständig saniert.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus, Keller

#### 4.3.3.3 Fürstenberger Straße 29 a/Görlitzer Straße 22, 15232 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	626 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	13
Gewerbeeinheiten	4
Wohnfläche	1.081,53 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	551,43 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870-1910
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 103.213,08
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.300.110,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

##### Lage:

Die Immobilie liegt im Stadtteil Alt-Beresinchen. Die Fürstenberger Straße ist eine Zubringerstraße zum Dresdner Platz, der den zentralen Platz in diesem Wohnquartier darstellt. Hier befinden sich diverse Läden für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

### **Bebauung/Sanierungen:**

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Eckgebäude bebaut, das ca. 1904 im neoklassizistischen Stil errichtet wurde. Die Fassade ist mit Ornamenten versehen. Im Erdgeschoß befinden sich Gewerbeeinheiten, die Obergeschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Der Dachstuhl ist eine Holzbalkenkonstruktion, die Eindeckung besteht aus Ziegeln. Das Gebäude ist unterkellert. Im Jahr 1995 wurde das Objekt grundsaniert.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus, Keller
- ✓ Türen, inkl. Eingangstür
- ✓ Fassade
- ✓ Hof 3 Arztpraxen in Wohneinheiten umgebaut

### **4.3.3.4 Grüner Weg 1, 15230 Frankfurt (Oder)**

Grundstücksfläche	760 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	4
Wohnfläche	983,80 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	296,88 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 60.258,96
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 761.040,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

### **Lage:**

Der Grüne Weg ist eine Parallelstraße zur Leipziger-Straße und liegt am nordöstlichen Rand des Stadtzentrums. Die Leipziger-Straße ist die wesentliche Nord-Süd-Verbindung der Stadt Frankfurt (Oder). Die Entfernung zur Hauptgeschäftsstraße des Zentrums mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten beträgt ca. 300 m. In diesem Bereich befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen.

### **Bebauung/Sanierungen:**

Die Straßenfassade des Objektes ist im Jugendstil gestaltet, d.h. Stuckelemente im Wechsel mit Klinkerpassagen bilden den Blickfang der Fassade. Die Restflächen sind mit Putz versehen. Die Hoffassade ist ebenfalls im Jugendstil gestaltet, wobei auf Stuckelemente verzichtet worden ist. Das Dach ist eine Holzbalkenkonstruktion mit einer Ziegeleindeckung. Das Gebäude wurde im Jahr 1998 umfassend saniert.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

- ✓ Dach/Dachrinnen
- ✓ Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss
- ✓ Fassade
- ✓ Treppenhaus
- ✓ Türen
- ✓ Ausbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss links
- ✓ Modernisierung einer Gewerbeeinheit im Souterrain rechts

#### 4.3.3.5 Gubener Straße 35 a/Lindenstraße 20, 15230 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	944 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	17
Gewerbeeinheiten	3
Wohnfläche	1.336,50 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	283,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1870-1910
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 80.158,92
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.009.435,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie besteht aus zwei Grundstücken, der Lindenstraße 20 und der Gubener Straße 35 a. Die Lindenstraße und die Gubener Straße sind zwei Parallelstraßen im Stadtteil „Gubener Vorstadt“. Die Lindenstraße ist eine Ausfallstraße vom Stadtzentrum in Richtung Süden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof der Stadt Frankfurt (Oder). Durch die Lindenstraße führen eine Straßenbahn- und eine Buslinie, sodass das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten sehr gut erreichbar ist.

Die beiden Grundstücke grenzen an ihrer Rückseite aneinander. Nördlich der beiden Grundstücke liegt ein öffentlicher Verbindungsweg zwischen der Gubener Straße und der Lindenstraße. Die beiden Grundstücke sind jeweils mit einem Gebäude bebaut. Die beiden Gebäude bilden einen gemeinsamen Innenhof.

#### Bebauung/Sanierungen:

##### Gubener Straße 35 a

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigem Gebäude bebaut. An dieses Gebäude ist ein 2-geschossiges Gebäude (parallel zum Verbindungsweg) angebaut. Das Hauptgebäude wurde 1905 im Gründerzeitstil errichtet. Die Fassade (Putzfassade mit Anstrich) ist durch Gesimse und Stuckelemente gegliedert. Das Nebengebäude ist ohne schmückende Elemente als Zweckbau erbaut. Beide Gebäude sind unterkellert. Das Hauptgebäude ist mit Ziegeln eingedeckt. Das Nebengebäude besitzt ein Pappdach.

##### Lindenstraße 20

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Gebäude mit zwei Seitenflügeln bebaut. Das Dachgeschoss ist im Vorderhaus teilweise und im Seitenflügel vollständig ausgebaut. Das Gebäude wurde 1905 errichtet. Da die Fassade ist durch Ornamentik gestaltet worden. Als Blickfang wurde der Mittelteil des Gebäudes als Erker gestaltet, den eine überlebensgroße Skulptur in einer Nische ziert. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dach, eine Holzbalkenkonstruktion, ist mit Ziegeln eingedeckt. Der gesamte Gebäudekomplex wurde 1995 umfassend saniert. Die Gebäude sind in einem guten Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

##### Gubener Straße 35 a

- ✓ Fassade
- ✓ Treppenhaus/Keller
- ✓ Türen
- ✓ Fenster
- ✓ Modernisierung einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
- ✓ Hopfplasterung

## Lindenstraße 20

- ✓ Fassade (teilweise)
- ✓ Treppenhaus/Keller
- ✓ Türen
- ✓ Fenster
- ✓ Modernisierung von zwei Wohneinheiten
- ✓ Hofpflasterung

### 4.3.3.6 Holzmarkt 3, 15230 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	343 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	0
Gewerbeeinheiten	6
Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	945,94 m <sup>2</sup>
Baujahr	1865
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 80.078,28
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.006.264,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Oder im Zentrum von Frankfurt (Oder). Das Gebiet wurde in den 1860er Jahren mit Backsteinbauten (Lagergebäuden) und anderen Industriebauten bebaut. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Stadt stark zerstört, so auch die Bausubstanz an der Oder und im Stadtzentrum. In diesem Gebiet blieben von der Industriebebauung nur vereinzelte Gebäude stehen. Diese Gebäude wurden bis in die 1990er Jahre als Lager- und Produktionsgebäude genutzt.

Nach 1990 erfolgte die schrittweise Sanierung dieser Gebäude. Mit der Sanierung verbunden war die Umnutzung der Gebäude. Der Nutzungsschwerpunkt liegt in den Erdgeschossen bei gastronomischen Einrichtungen und Läden. Die Obergeschosse werden als Büroflächen genutzt. Ein städtischer Nahverkehr erfolgt in diesem Bereich nicht. Das eigentliche Stadtzentrum (Einkaufsstraße) ist max. fünf Gehminuten entfernt.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Backsteingebäude bebaut. Das Gebäude wurde 1865 errichtet. Die Fassade zur Oder ist im Wesentlichen im Backsteinoriginal erhalten. Die Fassade zur Stadt hin ist als Putzfassade gestaltet. Das Gebäude wurde 1993 umfassend saniert und auf eine Nutzungsänderung (Büroflächen, Gastronomie, Läden) umgestaltet. Das Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Fassade (teilweise)
- ✓ Treppenhaus
- ✓ Türen / Eingangstür

#### 4.3.3.7 Leipziger Straße 34, 15232 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	381 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	832,70 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1924
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 38.008,20
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 476.601,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Leipziger Straße im Stadtteil Alt-Beresinchen. Dieses Wohnquartier ist zwischen 1860 und 1910 bebaut worden. Die Leipziger Straße ist die Verbindungstrasse zwischen der Autobahn und dem Stadtzentrum. Das Zentrum von Alt-Beresinchen, der Dresdner Platz, ist ca. fünf Gehminuten entfernt. Dort befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und mehrere Haltestellen des städtischen Nahverkehrs.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es ist ein Eckgebäude, das einen Innenhof umschließt. Das Gebäude wurde 1924 in traditioneller Ziegelbauweise errichtet. Die Straßenfassade wurde ab dem 1. OG in Klinkern und Stuckelementen gestaltet. Das Erdgeschoss ist mit Putzelementen versehen. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dach ist als Spitzdach ausgebildet und mit Ziegeln eingedeckt. Das Gebäude wurde 2002 teilsaniert. Die Sanierung umfasste die Fassade, Treppenflure und Heizung.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

- ✓ Fassade
- ✓ Treppenhaus/Keller
- ✓ Türen / Eingangstür
- ✓ Balkone
- ✓ Fenster (teilweise)
- ✓ Hof
- ✓ Speicherheizungen in drei Wohneinheiten

#### 4.3.3.8 Leipziger Straße 34 a, 15232 Frankfurt/Oder

Grundstücksfläche	425 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	702,95 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1924
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 34.911,84
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 433.476,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Leipziger Straße im Stadtteil Alt-Beresinchen. Dieses Wohnquartier wurde im Wesentlichen zwischen 1860 und 1910 bebaut. Die Leipziger Straße ist die Verbindungstrasse zwischen der Autobahn und dem Stadtzentrum. Das Zentrum von Alt-Beresinchen, der Dresdner Platz, ist ca. fünf Gehminuten entfernt. Am Dresdner Platz befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und mehrere Haltestellen des städtischen Nahverkehrs.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Wohnhaus bebaut. Es ist ein Eckgebäude, das einen Innenhof umschließt. Das Gebäude wurde 1924 in traditioneller Ziegelbauweise errichtet. Die Straßenfassade wurde mit Glattputz und einem Anstrich gestaltet. Das Gebäude ist unterkellert. Es hat ein Spitzdach mit Ziegeleindeckung. Das Gebäude wurde 2002 teilsaniert. Die Sanierung umfasste die Fassade, Treppentflure und Heizung.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Fassade
- ✓ Treppenhaus/Keller
- ✓ Türen / Eingangstür
- ✓ Balkone
- ✓ Fenster (teilweise)
- ✓ Hof
- ✓ Speicherheizungen in zwei Wohneinheiten

#### 4.3.3.9 Karl-Marx-Damm 16, 15526 Bad Saarow-Pieskow

Grundstücksfläche	5.461 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	42
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche	2.776,29 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	24 m <sup>2</sup>
Baujahr	1965
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 238.414,68
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 3.001.880,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Bad Saarow wurde Anfang des 20. Jahrhunderts nach Plänen des Gartenarchitekten Ludwig Lesser als elegante Landhaussiedlung am Nordufer des Scharmützelsees angelegt. Mit dem Bau eines Sanatoriums 1911 und der Eröffnung des Moorbades im Jahr 1914, in dem das heilkräftige Moor der Wierichwiesen genutzt wurde, wandelte sich die Landhauskolonie Saarow-Pieskow von einem Ausflugsziel zu einem Erholungs- und Genesungsort. Mit der Erschließung einer Chlor-Kalzium-Sole-Quelle in 175 m Tiefe und dem Bau einer Trink-Kuranlage konnte der Kurbetrieb bedeutend erweitert werden. 1995 entschloss sich die Gemeinde Bad Saarow-Pieskow, das frühere Kurgelände mit seinen alten Villen, der Parkanlage direkt am See, dem historischen Moorbad und der Heilquelle zum Ausgangspunkt für die Entwicklung eines modernen Kur- und Erholungsortes zu machen. Seitdem wurden folgende Maßnahmen ergriffen: Bohrung der neuen 457m tiefen Solequelle (1996), Rekonstruktion des historischen Moorbadgebäudes zum Saarow Centrum mit Gästeinformation, Hobbythek und Bibliothek, Neugestaltung des Kurparks und Uferflänierweges bis zum Yachthafen, Bau des Theater am See sowie der Hauptattraktion Saarow Therme (1998).

Das große Zentrum für den Golf-, Tennis- Reit- und Yachtsport am Westrand von Bad Saarow rundet die vielseitigen Freizeitangebote ab. Das HUMAINE Klinikum mit 17 Fachkliniken und eine hohe Zahl von niedergelassenen Ärzten stehen u. a. für die medizinische Kompetenz des Kurortes. Die Gastronomie und Hotellerie entwickelten sich entsprechend. Im Dezember 1998 erhielt Bad Saarow als erster Kurort im Land Brandenburg die unbefristete Anerkennung als „Staatlich anerkanntes Sole- und Moorheilbad“.

Bad Saarow liegt ca. 10 km südlich der Autobahn Berlin-Frankfurt (Oder) und besitzt einen Regionalbahnanschluss.

Die Immobilie der Deutsche ETP GmbH & Co. KG liegt im Karl-Marx-Damm im Zentrum von Bad Saarow. Öffentlicher Nahverkehr, HUMAINE-Klinik, Post, Supermarkt, Wellness Therme, Kurpromenade, weitere Kultur- und Freizeiteinrichtungen, sowie der Scharmützelsee befinden sich in einer Entfernung von fünf Gehminuten.

**Bebauung/Sanierungen:**

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigem Gebäude bebaut. Die Freiflächen sind als Park- und Verkehrsflächen sowie als Grünanlage mit Ruhebänken gestaltet.

Das Gebäude wurde 1965 als Lehrlingswohnheim errichtet. Es ist ein Mauerwerksbau mit 3 Geschossen. Das Gebäude ist unterkellert. Das Gebäude besitzt ein Spitzdach mit Ziegeleindeckung. Das Dachgeschoss war teilweise ausgebaut.

In den Jahren 2004 und 2005 erfolgte eine Umgestaltung des Gebäudes zu einer Seniorenresidenz. Die Grundrisse wurden zu 2- und 3-Raumwohnungen mit Bad und Küche umgestaltet. Der überwiegende Teil der Wohnungen erhielt eine Loggia. An das Gebäude wurden zwei Fahrstuhlschächte angebaut, sodass alle Etagen vom Hofbereich aus erreichbar sind. Durch die beiden Fahrstuhlanlagen und die barrierefreie Gestaltung ist dieses Gebäude gut für Rollstuhlfahrer nutzbar.

Mit der Umgestaltung war auch eine Grundsanierung des Gebäudes verbunden, d.h. eine moderne Heizungsanlage und Wärmedämmung wurden eingebaut und die Elektro- sowie Sanitärtechnik komplett erneuert. Das Gebäude ist mit einer Notrufanlage (24h Bereitschaft durch ASB-Fachpersonal) ausgestattet.

Das Kellergeschoss ist als Funktionalebene mit Schwesternzimmer, Clubraum und Dienstleistungseinrichtungen gestaltet worden. Die Freiflächen des Objekts wurden zu Parkflächen und Grünanlagen umgestaltet.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenerneuerung im Eingangsbereich (Granit)
- ✓ Treppenhaus/Keller (teilweise)
- ✓ Balkone (teilweise)
- ✓ Fenster (teilweise)
- ✓ Ferngesteuerte Schranke erstellt (Parkplatzbereich)
- ✓ Modernisierung einer Wohneinheiten im Erdgeschoss

#### 4.3.3.10 Dresdner Straße 27/Peitzer Straße 1 , 15232 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	506 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	15
Gewerbeeinheiten	4
Wohnfläche	826,21 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	260,77 m <sup>2</sup>
Baujahr	1922
Bauweise	Mauerwerksbau
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 72.550,80
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 910.606,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Dresdner Straße, Ecke Peitzer Straße im Stadtteil Alt-Beresinchen. Alt-Beresinchen ist ein Wohnquartier, das zwischen 1860 und 1910 bebaut worden ist. Die Dresdner Straße ist eine der Zubringerstraßen zum Dresdner Platz, dem zentralen Platz im Wohnquartier. Am Dresdner Platz befinden sich eine Reihe von Geschäften. Auf dem Dresdner Platz kreuzen sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Dem Grundstück folgend wurde das Gebäude als Eckgebäude gestaltet. Das Gebäude ist unterkellert. Das Dach besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude wurde 1922 errichtet. Die Fassadengestaltung ist der Gestaltung des Wohnquartiers (neoklassizistisch bzw. Gründerjahrestil) angepasst. Die Straßenfassade hat Stuck- und Putzelemente, Glattputz und einen Farbanstrich. Die Hoffassade ist schmucklos (Glattputz mit Farbanstrich) gestaltet. Das Gebäude wurde im Jahr 2002 umfassend saniert. Das Gebäude ist nach Auffassung der Emittentin in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus/Keller (teilweise)
- ✓ Fenster (teilweise)

#### 4.3.3.11 Fürstenberger Straße 25, 15232 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	271 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	424 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1920
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 24.536,16
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 309.173,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die Immobilie liegt im Stadtteil Alt-Beresinchen, in der Fürstenberger Straße. Die Fürstenberger Straße ist eine der Zubringerstraße zum Dresdner Platz dem zentralen Platz in diesem Wohnquartier. Hier befinden sich diverse Läden für Waren des täglichen Bedarfs, sowie zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Auf dem Dresdner Platz befinden sich Haltestellen für mehrere Bus- und Straßenbahnlinien. Die überwiegende Bebauung an diesem Standort stammt aus den Jahren 1870-1900. Die Häuser wurden in den 1990-er Jahren saniert, bestehende Baulücken durch Neubauten ersetzt.

**Bebauung/Sanierungen:**

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut, das 1920 im neoklassizistischen Stil (der Gesamtbebauung angepasst) errichtet wurde. Die Fassade ist mit Ornamenten versehen. Alle Geschosse sind als Wohngeschoss ausgebaut. Der Dachstuhl ist eine Holzbalkenkonstruktion, die Eindeckung besteht aus Ziegeln. Das Gebäude ist unterkellert und im Jahr 2004 grundsaniert worden. Das Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus/Keller (teilweise)

**4.3.3.12 Leipziger Straße 181/Leipziger Platz 10b, 15232 Frankfurt (Oder)**

Grundstücksfläche	489 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	12
Gewerbeeinheiten	4
Wohnfläche	730,67 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	227,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1905
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 57.801,48
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 729.330,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in der Leipzigerstraße, Ecke Leipziger Platz, im Stadtteil Alt-Beresinchen. Dieser Standort ist ein Wohnquartier, das zwischen 1860 und 1910 bebaut worden ist. Die Leipziger Straße ist die Verbindungstrasse zwischen der Autobahn und dem Stadtzentrum. Das Zentrum von AltBeresinchen, der Dresdner Platz, ist ca. fünf Gehminuten entfernt. Am Dresdner Platz befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und mehrere Haltestellen des städtischen Nahverkehrs.

**Bebauung/Sanierungen:**

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es ist ein Eckgebäude, das einen Innenhof umschließt. Das Gebäude wurde 1905 in traditioneller Ziegelbauweise errichtet. Die Straßenfassade wurde mit Stuckelementen im klassistischem Stil gestaltet. Das Gebäude wurde im Jahr 1999 komplett saniert. Das Gebäude ist nach Auffassung der Emittentin in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus/Keller (teilweise)
- ✓ Modernisierung einer Wohneinheit
- ✓ Dachreparatur (teilweise)
- ✓ Fassade (teilweise)

#### 4.3.3.13 Logenstraße 13 a, 15230 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	1.888 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	0
Gewerbeeinheiten	13
Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1.579,14 m <sup>2</sup>
Baujahr	1997
Bauweise	industrielle Bauweise
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 127.817,04
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.585.500,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Logenstraße. Die Logenstraße liegt im unmittelbaren Stadtzentrum von Frankfurt (Oder). Sie ist eine Seitenstraße der Haupteinkaufsstraßen der Stadt. Hier befinden sich das Amtsgericht, die Hauptgebäude der Universität sowie ein Kongresshotel. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen.

#### Bebauung/Sanierungen:

Das Objekt umfasst zwei Grundstücke, die mit einem 5-geschossigem Bürogebäude bebaut sind und das im Jahr 1973 in industrieller Bauweise errichtet wurde. Es besitzt ein Flachdach aus Betonfertigteilen mit Bitumenbahnen-eindeckung der. Im Jahr 2002 erfolgte die Grundsanie rung des Gebäudes. Dabei wurde ebenfalls die Fassade des Gebäudes neu gestaltet. Das Gebäude ist nach Auffassung der Emittentin in einem guten baulichen Zustand.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen/Instandsetzungen durchgeführt:

- ✓ Ausbau der Büroräume im 4. Obergeschoss
- ✓ Ausbau der Büroräume inkl. Der WC-Anlage im 5. Obergeschoss
- ✓ Modernisierung von zwei Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss
- ✓ Treppenhaus (teilweise)
- ✓ Ferngesteuerte Schranke erstellt (Parkplatzbereich)

#### 4.3.3.14 Uferstraße 3, 15230 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	3.648 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	0
Gewerbeeinheiten	21
Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	2.915,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1865
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 295.999,20
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 3.700.506,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die Uferstraße liegt im Zentrum von Frankfurt (Oder), direkt an der Alten Oder, einem Seitenarm der Oder. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Europa-Universität „Viadrina“, der Kongressbereich der Stadt, Verwaltungsgebäude und zahlreiche Wohnbauten. Diese Lage kann als sehr gut bewertet werden. Bis zur Haupteinkaufsstraße sind es ca. fünf Gehminuten. In der angrenzenden Logenstraße befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Auf dem Grundstück sind große Parkflächen angelegt, sodass Beschäftigte und Kunden der Gewerbeeinheiten, die auf dem Grundstück angesiedelt sind, sie gut erreichen können.

**Bebauung/Sanierungen:**

Das Grundstück ist mit einem 4-geschossigen Geschäftsgebäude bebaut, das ca. 1865 errichtet wurde. Im Jahr 2005 wurde mit der Grundsanierung des Gebäudes begonnen. Die grundlegenden Sanierungsmaßnahmen, wie Instandsetzen der Außenmauern, des Dachs, Sanitär-sanierung, Einbau eines modernen Heizungssystems etc. wurden bereits abgeschlossen. Die Gebäudefassade ist wieder im klassizistischen Stil hergestellt worden.

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Dach neu eingedeckt und mit Unterspannbahn versehen
- ✓ Treppenhaus (teilweise)
- ✓ Keller
- ✓ Wegweiser

**Ausbau der Gewerbeflächen:**

- » Praxis für Urologie 178 m<sup>2</sup> / 2. Obergeschoss
- » Praxis für Schmerztherapie 110 m<sup>2</sup> / Dachgeschoss
- » Praxis für Augenheilkunde/ OP 120 m<sup>2</sup> / 1. Obergeschoss
- » Erweiterung Praxis für Kardiologie 54 m<sup>2</sup> / Dachgeschoss
- » Praxis für Heilkunde 64 m<sup>2</sup> / Dachgeschoss
- » Fitnesscenter 267 m<sup>2</sup> / Dachgeschoss
- » Umbau / Praxis für Kardiologie/ OP 70 m<sup>2</sup> / 2. Obergeschoss

**4.3.3.15 Friedenseck 24, 24 a, 15230 Frankfurt (Oder)**

Grundstücksfläche	3.176 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	13
Gewerbeeinheiten	3
Wohnfläche	1.265,18 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	522 m <sup>2</sup>
Baujahr	1930
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 111.857,40
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.477.686,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Das Wohn- und Geschäftsgrundstück Friedenseck 24/24 a ist mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus 13 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten sowie einem Garagengebäude, bebaut. Die Straße Friedenseck liegt im Süden der Stadt im Stadtteil Alt-Beresinchen, unmittelbar angrenzend an das Neubaugebiet Neu-Beresinchen, zwischen der Heinrich-Hildebrandt-Straße (Bundesstraße B 112) und der Johann-Eichhorn-Straße. Bei der Immobilie

handelt es sich um eine Ende der 1990-er Jahren rekonstruierte 3-4-geschossige Bebauung (Keller-, Erd-, 1. und 2. Ober- und Dachgeschoss), die bis auf Teile des Kellermauerwerks einem Neubau gleichkommt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Sitz der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder), die neue Rettungsleitstelle der Feuerwehr und das Lutherstift. Die Haltestellen der Straßenbahn und der Stadtbuslinien befinden sich in der naheliegenden Johann-Eichhorn-Straße. Das Grundstück ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Wichtige Versorgungseinrichtungen der Stadt sind günstig erreichbar.

#### **Bebauung/Sanierungen:**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ca. 1930 errichtetes, vollunterkellertes, viergeschossiges, im Anbaubereich dreigeschossiges, Wohn- und Geschäftshaus. Der anteilige Keller und das Erdgeschoss wurden zu gewerblichen Zwecken, das Ober- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Die so genannte Parkvilla umfasst insgesamt 13 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude verfügt über zwei zentrale Zugänge an den Längsseiten. Das Gebäude entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung den Anforderungen für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten. Die Wohnungen haben alle sehr individuelle Grundrisse.

Im Jahr 2008 wurden folgende Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen:

- ✓ Erneuerung von 3 Veluxfenster
- ✓ Eine Wohneinheit im Dachgeschoss(teilweise)

#### **4.3.3.16 Gartenstraße 11-14, 39288 Burg**

Grundstücksfläche	2.743 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	40
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	2.736 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1970/1997
Bauweise	industrielle Bauweise
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 132.720,00
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.204.980,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### **Lage:**

Immobilie befindet sich in guter Wohnlage der Stadt Burg. Die umgebende Infrastruktur umfasst Verkehrsanbindungen, zahlreiche Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten und Schulen.

#### **Bebauung/Sanierungen:**

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

- ✓ Dämmung und Anstrich der Fassade
- ✓ Einbau neuer Fenster und Hauseingangstüren
- ✓ Neue Dacheindeckung
- ✓ Malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses
- ✓ Einbau neuer Heizkörper und Thermostate
- ✓ Instandsetzung der Elektroanlage
- ✓ Einbau neuer Sanitärkeramik
- ✓ Teilweise neue Bodenbeläge
- ✓ Erneuerung der Fliesen in Bädern und Küchen nach Erfordernis

#### 4.3.3.17 Gartenstraße 2, 15230 Frankfurt (Oder)

Grundstücksfläche	2.126 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	0
Gewerbeeinheiten	8
Wohnfläche	0 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	1.304,67 m <sup>2</sup>
Baujahr	
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 77.886,12
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 1.015.777,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Diese Immobilie liegt in der Gartenstraße, die sich im unmittelbaren Stadtzentrum von Frankfurt (Oder) befindet. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen liegt ca. drei Gehminuten entfernt. Das Gebäude befindet sich unmittelbar neben dem Amtsgericht, der Staatsanwaltschaft und in direkter Nachbarschaft zur Europa-Universität „Viadrina“.

#### Bebauung/Sanierungen:

Im Jahr 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

- ✓ Ausbau von Büroflächen im Dachgeschoss
- ✓ Ausbau von Gewerbeflächen im Erdgeschoss
- ✓ Fenstersanierungen

#### 4.3.3.18 Wolfenbüttler Straße 63, 39112 Magdeburg

Grundstücksfläche	790 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	27
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	1.317,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1904
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	Keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 71.818,92
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 788.466,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Ruhige Innenstadtlage inmitten liebevoll sanierter Mehrfamilienhäuser mit guter Verkehrsanbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe

**Bebauung/Sanierungen:**

In den Jahren 2007 und 2008 wurden folgende Renovierungen und Sanierungen durchgeführt:

- ✓ Umbau von 2 Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten,
- ✓ Einbau von neuen Bädern und Bodenbelägen,
- ✓ Erneuerung der Heizungsanlage,
- ✓ Malerarbeiten,
- ✓ teilweise neue Innentüren,
- ✓ neue Isolierglaskunststofffenster,
- ✓ soweit erforderlich – neue Elektroarbeiten
- ✓ neue Außenanlagen

**4.3.3.19 Georg-Schumann-Straße 330, 04129 Leipzig**

Grundstücksfläche	380 m <sup>22</sup>
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche	539,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	96,22 m <sup>2</sup>
Baujahr	1895
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 35.664,96
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 440.241,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die Immobilie wurde ca. 1895 errichtet und ca. 2002 grundsaniert. Sie liegt im Stadtteil Leipzig Wahren, gegenüber dem Wahren Rathaus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sowie die Haltestellen des Öffentlichen Personen- und Nahverkehrs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Unter anderem befindet sich ein SB-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der S-Bahnhof Leipzig Wahren ist ca. 800 m entfernt. Das Naherholungsgebiet „Leutscher Hof“ ist nach ca. 500 m zu erreichen.

**Bebauung/Sanierungen:**

Es handelt sich um ein 4-geschossiges, voll unterkellertes, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und haben, bis auf die Dachgeschoss-Wohnung, ein innenliegendes Bad. Die Bäder sind mit Fliesen, Wanne, Waschtisch und WC zeitgemäß ausgestattet. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ neue Sanitär- und Elektroinstallation
- ✓ neue Innentüren

#### 4.3.3.20 Faraday-Straße 7, 04159 Leipzig

Grundstücksfläche	730 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	11
Gewerbeeinheiten	3
Wohnfläche	670,00 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	183,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	1897
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 46.692,72
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 578.919,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Innenstadtlage mit guter Verkehrsanbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe

#### Bebauung/Sanierungen:

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein 5-geschossiges Mietwohnhaus in traditioneller Bauweise, das, bis auf die Durchfahrt, voll unterkellert ist. Das Dach ist als steiles Satteldach mit Biberschwanzeindeckung ausgeführt, der Dachraum ist für Wohnzwecke um- und ausgebaut. Die Fassade wurde im Zuge der Sanierungen wärmegeklämmt. Im Treppenhaus führen Massivtreppen vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss und Holztreppten vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Bäder und Küchen gefliest
- ✓ Wohnräume mit Teppichbelag
- ✓ Elektroinstallationen vollständig erneuert
- ✓ separate Gasheizung je Wohnung
- ✓ Wohnungstüren aufwändig saniert
- ✓ Zimmertüren komplett erneuert
- ✓ Kunststofffenster

#### 4.3.3.21 Rückmarsdorfer Straße 8 und 10, 04179 Leipzig

Grundstücksfläche	1.120 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	17
Gewerbeeinheiten	2
Wohnfläche	1.139,27 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	151,56 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 58.482,00
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 731.761,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die denkmalgeschützten Häuser wurden ca. 1900 errichtet und ca. 1994 umfassend saniert. Es handelt sich um 4-geschossige, vollunterkellerte Objekte mit insgesamt 17 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten, die zu Büro Zwecken genutzt werden. Die Objekte liegen in Leipzig, im Stadtteil Leutsch. Das Wohnumfeld ist durch eine geschlossene, überwiegend 4-geschossige Bauweise geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. die Leutsch-Arkaden, sind im fußläufigen Nahbereich gelegen. Ebenfalls im unmittelbaren Umfeld befinden sich Ärzte, Schulen und die Haltestellen des Öffentlichen Personen und Nahverkehrs.

**Bebauung/Sanierungen:**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Mauerwerksbau mit Klinkerfassade, bei dem Balkone angebaut und Isolierschallschutzfenster eingebaut wurden. Die Bäder sind gefliest und verfügen über Wanne, Waschtisch und WC. Bodenbeläge sind mit Textilbelag, Laminat, PVC und Fliesen ausgestattet. Eine Gaszentralheizung ist separat in jedem Haus vorhanden.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Treppenhaus
- ✓ Neue Elektroausstattung
- ✓ Renovierung von vier Wohneinheiten

**4.3.3.22 Prießnitzstraße 32, 04179 Leipzig**

Grundstücksfläche	190 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche	452,10 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	38,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1900
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 25.776,72
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 316.686,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

**Lage:**

Die Immobilie liegt in Leipzig, im Stadtteil Leutsch, in der Prießnitzstraße. Diese Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Stellplätze sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern aus der Gründerzeit in einer geschlossenen Bauweise bebaut. Das „Leutscher Holz“ ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und nach ca. 700 m zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungseinrichtungen und die Haltestellen des Öffentlichen Personen und Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft

**Bebauung/Sanierungen:**

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Mauerwerksbau, das als Kulturdenkmal eingetragen ist und im Erhaltungsgebiet liegt. Zur Verbesserung des Energiehaushaltes wurde die Fassade saniert und Isolierglasfenster eingebaut. Die Fußböden in den Wohnungen sind mit Textilbelag, Laminat und Fliesen ausgestattet. In der Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss sind jeweils 2 Bäder vorhanden. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen.

- ✓ Laminatfußböden
- ✓ Maisonette-Wohnung mit neuer Holzterasse
- ✓ Küchen und Bäder neu gefliest
- ✓ neue Elektroinstallation

#### **4.3.3.23 Erich-Köhn-Straße 47, 04177 Leipzig**

Grundstücksfläche	570 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	0
Wohnfläche	547,46 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	30 m <sup>2</sup>
Baujahr	1890–1900
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	keine bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 27.629,28
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 341.622,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### **Lage:**

Die Immobilie liegt im Stadtteil Leipzig-Altlindenau, ca. 400 m westlich des Lindenauer Marktes. In diesem Nahversorgungszentrum befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Ämter. Die Umgebung ist mit gründerzeitlichen 4–5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut.

#### **Bebauung/Sanierungen:**

Es handelt sich um ein massiv errichtetes und voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 4 Geschossen. Die Wohnungen sind mit Textilbelag, Laminat und Fliesen ausgestattet, die Bäder mit Wanne, WC und Waschtisch mit zeitgemäßem Standard versehen.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen durchgeführt:

- ✓ Küchen mit Fliesenspiegel
- ✓ neue Elektroausstattung
- ✓ neue Innentüren

#### 4.3.3.24 Theresienstraße 19, 04129 Leipzig

Grundstücksfläche	370 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	9
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche	630,61 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	45,68 m <sup>2</sup>
Baujahr	1895
Bauweise	Mauerwerksbau
Altlasten	nicht bekannt
derzeitige Mieteinnahmen p. a.	€ 34.940,28
Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten	€ 432.207,00
Eigentumsumschreibung auf Emittentin	Noch nicht erfolgt

#### Lage:

Die Immobilie liegt im Stadtteil Leipzig Eutritzsch, ca. 2 km vom Zentrum Leipzigs entfernt. Haltestellen des Öffentlichen Personen- und Nahverkehrs, Schulen, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden. Die umgebende Bebauung ist größtenteils durch Bauten aus der Gründerzeit sowie nicht störendem Gewerbe geprägt.

#### Bebauung/Sanierungen:

Die Fassade dieses Gebäudes ist im Erdgeschoss-Bereich eine Putzfassade und ab dem 1. OG eine Klinkerfassade mit Schmuckelementen wie Fensterkrönungen, Sohlbänken und Gesimsen. Das Dachgeschoss wurde im Rahmen der Sanierung um- und ausgebaut; es entstanden 2 Maisonette-Wohnungen. Im Keller befinden sich Funktionsräume (Elektro und Heizung) sowie 10 Abstellräume. Der Innenhof ist zur gemeinschaftlichen Nutzung neu gestaltet – gepflasterte Hofflächen, überdachte Sitzzecke, Rasenfläche und zentraler Müll- und Containerplatz.

Im Jahr 2008 wurden folgende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen:

- ✓ Laminatböden in den Wohnbereichen
- ✓ Küchen und Bäder gefliest
- ✓ Isolierkunststofffenster
- ✓ teilweise neue Türen, neue Bäder

#### 4.3.4. Der Immobilienmarkt an den Standorten der Immobilien

##### 4.3.4.1 Leipzig

Leipzig ist laut dem Internetportal der Kommune unter [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de) mit ca. 506.300 Einwohnern neben Dresden wirtschaftliches, kulturelles und wissenschaftliches Zentrum in Sachsen. Die Messestadt hat sich zu einem Dienstleistungsstandort und einem Zentrum der Automobilindustrie entwickelt. Die gute überregionale Verkehrsinfrastruktur sowie die Standortpolitik sorgen für neue Arbeitsplätze.

Die positive Entwicklung Leipzigs zeigt sich an der leichten Belebung des Wohnungsmarktes. Die Leerstandsquote (ca. 16 %) liegt zwar nach wie vor auf hohem Niveau, ist zuletzt jedoch spürbar gesunken. Der Rückgang liegt in Abrissmaßnahmen (bis Mitte 2006 rd. 6.000 Wohneinheiten), im Bevölkerungszuwachs sowie in der geringen Bautätigkeit begründet. Etwa ein Drittel der leerstehenden Wohneinheiten ist als vermietungsfähig einzustufen: (Quelle: immo-report.com, Arndtstraße 18-20, 22085 Hamburg).

Mit knapp 500 neuen Wohneinheiten hat der Neubau im Jahr 2005 einen Tiefstand erreicht. Mehrfamilienhäuser werden kaum mehr realisiert. Bestandsobjekte, sei es zur Miete oder zum Kauf, treffen in den guten und sehr guten Lagen beidseitig des zentralen Grüngürtels und in der Innenstadt auf eine gute Nachfrage.

Der Erstverkauf sanierter Altbauwohnungen dominierte 2006 mit rd. 900 Verträgen den Markt. Denkmalgeschützte Objekte wurden zu einem durchschnittlichen Preis von € 1.900 /m<sup>2</sup> veräußert. Die Erstverkaufspreise für Neu- und Altbauwohnungen bewegen sich damit seit 2001 auf stabilem Niveau. Für Eigentumswohnungen im Zweitverkauf (Wiederverkauf sanierter Wohneinheiten und Wohneinheiten mit Baujahr ab 1990) hat sich ein Markt entwickelt. Die Kaufpreise lagen hier im Jahr 2006 bei durchschnittlich € 1.100 /m<sup>2</sup>.

Die positive Entwicklung Leipzigs hat zu einer Nachfragebelebung bei saniertem Wohnraum im gründerzeitlichen Bestand und bei Objekten mit gutem Lagepotenzial geführt. An solchen Standorten sind, noch verstärkt durch die wenigen Neubauaktivitäten, stabile bis tendenziell leicht steigende Mieten zu beobachten. Bei preisgünstigen kleineren Wohnungen ist ein zunehmender Bedarf auszumachen.

Eine verhaltene Neubau- und Sanierungstätigkeit, sinkende Leerstände bei gleichzeitiger solider arbeitsmarktinduzierter Nachfrage werden den Markt weiter stabilisieren. Dank Großprojekten (City-Tunnel, Ausbau des Flughafens, Logistik-Drehkreuz DHL ab 2008) sind unter anderem auch wohnwirtschaftliche Impulse zu erwarten: (Quelle: immo-report.com, Arndtstraße 18-20, 22085 Hamburg).

#### **4.3.4.2 Magdeburg und Umland (Burg)**

Magdeburg ist als Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt vor allem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum der Region. Die Stadt hat per 31. Dezember 2007 ca. 230.140 Einwohner. Schwerpunktbranchen sind neben dem traditionell vertretenen Maschinenbau die Umwelttechnologie und Kreislaufwirtschaft sowie Gesundheitswesen, Holzverarbeitung und Logistik. Nicht zuletzt sind die Universität und mehrere Forschungseinrichtungen Impulsgeber für die Wirtschaft.

Magdeburg hat in der jüngsten Vergangenheit überproportional vom Wirtschaftsaufschwung profitieren können, sodass die Arbeitslosenquote heute nunmehr im Landesdurchschnitt liegt. Nachdem die Einwohnerentwicklung bis 2004 rückläufig war, verzeichnet die Stadt seit zwei Jahren wieder leichte Zuwächse: (Quelle: www.magdeburg.de).

Der Immobilienmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr verhalten mit leicht rückläufigen Umsatzzahlen. Dabei verschiebt sich die Nachfrage weg von Eigenheimen und Baugrundstücken hin zu Eigentumswohnungen. Das Marktgeschehen fokussiert sich dabei neuerdings eher auf die zentralen Stadtteile und einzelne Marktsegmente. Der erfolgte Abriss von über 6.400 Wohnungen (Stand 08/2007) im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes aus dem Jahr 2001 hat die parallelen Einwohnerverluste kompensiert.

Insgesamt ist das Segment für Mietwohnungen als Mietmarkt zu bezeichnen, da weiter Überhänge bestehen. Allerdings polarisiert sich das Marktgeschehen. Angebote in den gesuchten Altstadtquartieren bei einzelnen Wohnungstypen werden knapp, und die Preise ziehen moderat an (Quelle: immo-report.com, Arndtstraße 18-20, 22085 Hamburg).

#### **4.3.4.3 Frankfurt (Oder)**

Das Oberzentrum Frankfurt (Oder), das unmittelbar an der Grenze zu Polen liegt, ist die östlichste Universitätsstadt Deutschlands und Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum der Region. Die Stadt hat per 31. Dezember 2007 ca. 61.228 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort ist neben Behörden- und Verwaltungseinrichtungen traditionell durch die Mikroelektronik geprägt. Zudem sind Telekommunikation, Lebensmittelherstellung, Transport- und Logistikunternehmen standortprägend. Jüngst konnten Ansiedlungserfolge bei Unternehmen aus der Solartechnik erzielt werden.

Obwohl Frankfurt (Oder) in den vergangenen zwei Jahren parallel zum bundesdeutschen Trend seine Arbeitslosenquote stark senken konnte und entsprechend die Kaufkraft anzieht, sind die ökonomischen Bedingungen weiterhin unbefriedigend. Frankfurt (Oder) verliert daher immer noch Einwohner- (Quelle: www.frankfurt-oder.de).

Nachdem sich sowohl die Immobilienumsätze als auch die Bautätigkeit seit etwa fünf Jahren auf mäßigem Niveau eingependelt hatten, zeigten sich Bauaktivitäten im Jahr 2006 bei Eigenheimen und bei Geschosswohnungsbau wieder belebter. Auch die Immobiliennachfrage ist in der ersten Jahreshälfte 2007 deutlich höher. Die Preise haben sich auf einem nachfragegerechten Niveau stabilisiert und tendieren in einzelnen Marktsegmenten allmählich nach oben.

Die negative Bevölkerungsentwicklung wird von einem Stadtumbaukonzept flankiert, welches die Komponenten Abriss von Plattenbauten am Stadtrand und die Stärkung der Innenstadt beinhaltet. Der Mietwohnungsmarkt erweist sich als stabil. Da bereits über 4.800 Wohnungen rückgebaut wurden, sinkt der Leerstand bei konstantem Mietpreisniveau. Die Höchstmiete liegt bei € 6,50 /m<sup>2</sup>.

Weitere Rückbaumaßnahmen (rd. 6.900 Wohnungen bis 2020) sorgen für stabile Rahmenbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt. (Quelle: immo-report.com, Arndtstraße 18–20, 22085 Hamburg).

#### 4.4. Trendinformationen

Seit dem Zeitpunkt der Gründung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG am 24. September 2008, der gleichzeitig den Stichtag der Eröffnungsbilanz der Emittentin darstellt, hat die Emittentin durch notariell beurkundete Verträge vom 27. September 2008 die in diesem Prospekt unter Ziffer 4.3.3 beschriebenen Grundstücke und Immobilien erworben. Der Gesamtkaufpreis für die Immobilien beträgt € 22.298.008,00 ohne Erwerbsnebenkosten. Den Gesamtkaufpreis finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen der Kreditgebenden Bank in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Einzelheiten zu den Grundstückskaufverträgen sind in Ziffer 4.3.2 dargestellt.

Darüber hinaus hat Herr Puriss als alleiniger Kommanditist der Emittentin die im Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft noch ausstehende Kommanditeinlage in Höhe von € 1.000,00 vollständig zur freien Verfügung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG eingezahlt.

Des Weiteren hat es seit dem Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. November 2008 keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Schließlich sind keine Trends, Unwägbarkeiten, Forderungen, Verpflichtungen oder Ereignisse seit dem Zwischenabschluss zum 30. November 2008 bekannt, die sich nach vernünftigem Ermessen wesentlich auf die Aussichten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG für das laufende Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2009 auswirken könnten.

## 5. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

Die Emittentin ist am 24. September 2008 zu dem Zweck gegründet worden, die in Ziffer 4.3.3 beschriebenen Immobilien in Burg bei Magdeburg, Leipzig, Magdeburg, Frankfurt (Oder) und Bad Saarow-Pieskow zu erwerben, zu vermieten und wieder zu veräußern. Historische Finanzinformationen über die Emittentin liegen nur in begrenztem Umfang nicht vor. Die Eröffnungsbilanz der Emittentin lautet auf den 24. September 2008.-Zum 30. November 2008 hat die Emittentin zudem einem Zwischenabschluss, bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang sowie der Kapitalflussrechnung, aufgestellt und von der Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Möhlstraße 23, 81675 München, prüfen lassen. Die Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüfungskammer in München. Der Zwischenabschluss zum 30. November 2008 wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Zwischenabschluss berücksichtigt bereits den Erwerb des Immobilienbestandes durch die Emittentin durch Abschluss der notariell beurkundeten Kaufverträge vom 27. September 2008. Dementsprechend sind die Immobilien in der Bilanz zum 30. November 2008 zu Anschaffungskosten im Anlagevermögen ausgewiesen. Korrespondierend zu diesem Aktivposten sind auf der Passivseite der Bilanz entsprechende Verbindlichkeiten ausgewiesen, die zudem bereits entstandene Erwerbsnebenkosten mit umfassen. Obwohl der Kaufpreis nicht sofort zur Zahlung fällig war, erfolgte der Nutzen-und-Lasten-Wechsel der Immobilien auf die Emittentin bereits ab dem 30. September 2008, so dass die Mieteinnahmen aus den Immobilien ab dem 1. Oktober 2008 alleine der Emittentin zustehen. Dies ist in der Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. November 2008 unter den Umsatzerlösen entsprechend berücksichtigt worden.

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem Zwischenabschluss der Emittentin zum 30. November 2008 entnommen:

### **Bilanz zum 30. November 2008**

*in TEUR*

#### **Aktiva**

Anlagevermögen	22.608.963,38
Umlaufvermögen	547.943,56
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil des Kommanditisten	97.440,10

#### **Passiva**

Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil des Kommanditisten	97.440,10
Rückstellungen	376.768,50
Verbindlichkeiten	22.877.578,54

### **Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. November 2008**

*in TEUR*

Umsatzerlöse	320.285,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	89.072,08
Jahresfehlbetrag	98.440,10

### **Kapitalflussrechnung zum 30. November 2008**

*in TEUR*

Cash-Flow	-32.518,98
Veränderung des Nettoumlaufvermögens	22.707.403,48
Mittelzu-/Abfluss(-) aus operativer Tätigkeit	22.674.884,50
Mittelzu-/Abfluss(-) aus investiver Tätigkeit	-22.674.884,50

## 6. ABSCHLUSSPRÜFER

Als Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr 2008 und das Geschäftsjahr 2009 wurde die Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Möhlstraße 23, 81675 München bestellt. Die Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in München.

Den Zwischenabschluss zum 30. November 2008, bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang und der Kapitalflussrechnung, hat ebenfalls die Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 7. WESENTLICHE VERTRÄGE

### 7.1. Zahlstellenvertrag

Mit der Quirin Bank AG, Berlin, wurde ein Zahlstellenvertrag abgeschlossen. Die Quirin Bank AG ist die Zahlstelle für die von den Genussscheininhabern eingezahlten Gelder. Verfügungsbefugt ist alleine die Deutsche ETP GmbH & Co. KG.

### 7.2. Vertrag zur Einbeziehung der Genussscheine in den Börsenhandel

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat mit der Quirin Bank AG, Berlin, einen Vertrag zur Begleitung der Einbeziehung der Genussscheine in den Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main abgeschlossen.

### 7.3. Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat mit der Gebhard Real Estate AG, Berlin, einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag hat die Deutsche ETP GmbH & Co. KG die Gebhard Real Estate AG damit beauftragt, die Konzeption und Strukturierung der mit diesem Wertpapierprospekt öffentlich angebotenen Genussscheine zu übernehmen, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen der Emission der Genussscheine für die Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu kalkulieren und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu planen. Die Gebhard Real Estate AG war zudem damit beauftragt, die Entwicklung der Genussscheinbedingungen zu übernehmen.

Während der Laufzeit der Genussscheine ist die Gebhard Real Estate AG mit der laufenden Buchhaltung, der Rechnungslegung und der Führung der Bankkonten der Deutsche ETP GmbH & Co. KG beauftragt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG beinhaltet damit sowohl im Vorfeld des öffentlichen Angebots der Genussscheine als auch während ihrer Laufzeit das gesamte Projektmanagement. Im Auftrag der Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat die Gebhard Real Estate AG folglich die gesamte Durchführung des öffentlichen Angebots der Genussscheine übernommen.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gebhard Real Estate AG läuft auf unbestimmte Zeit. Die Vergütung der Gebhard Real Estate AG für die Geschäftsbesorgung ist durch den nicht zugunsten der Genussscheininhaber thesaurierten Betrag der Erträge der Deutsche ETP GmbH & Co. KG abgedeckt.

### 7.4. Hausverwaltervertrag mit der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH

Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG hat mit der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH einen Hausverwaltervertrag abgeschlossen. Die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gebhard Real Estate AG.

Gegenstand des Hausverwaltervertrages ist die Verwaltung des in diesem Wertpapierprospekt dargestellten Immobilieneigentums der Deutsche ETP GmbH & Co. KG. Die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH hat alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilien notwendig ist. Insbesondere ist sie damit beauftragt und berechtigt,

- » mit Wirkung für die Deutsche ETP GmbH & Co. KG im Rahmen der Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen,
- » Hausmeister auszuwählen und mit diese Dienstverträge namens und in Vollmacht der Deutsche ETP GmbH & Co. KG abzuschließen,

- » die Einhaltung der Hausordnung und die Erfüllung der den Mietern obliegenden Pflichten zu überwachen und notfalls durchzusetzen,
- » alle Buchführungsarbeiten im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen für die Deutsche ETP GmbH & Co. KG durchzuführen. Insofern handelt die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH für Rechnung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG und ist auch gegenüber Gerichten und Behörden sowie gegenüber Privatpersonen bevollmächtigt, die Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu vertreten,
- » die Mieter anzuweisen, für die Dauer des Hausverwaltungsvertrages unwiderruflich alle Miet- bzw. Pachtzinsforderungen aus den Immobilien an den Hausverwalter vom Tage des Vertragsabschlusses zu zahlen,
- » die Rechte der Deutsche ETP GmbH & Co. KG gegenüber allen Behörden, Hypotheken- und Grundschuldgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern zu vertreten und zur Wahrnehmung dieser Rechte gegebenenfalls Prozessvollmachten zu erteilen,
- » Prozessvollmachten zu erteilen für Räumungsklagen, Zahlungsklagen jeder Art, einschließlich entstandener Kosten aus Mietpacht- und Nutzungsverhältnissen sowie für alle Rechtstreitigkeiten, die sich aus Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnissen ergeben,
- » das Grundbuch bzw. die Grundakten sowie alle Grundstücksakten bei Behörden einzusehen und entsprechende bzw. notwendige Anträge, insbesondere beim Grundbuchamt, zu stellen,
- » Versicherungsverträge, soweit sie sich auf die Grundstücke beziehen, abzuschließen und zu kündigen sowie Schadensregulierungen durchzuführen.

Darüber hinaus hat die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH die Zahlung aller Abgaben und Lasten aus den ihr zufließenden Einnahmen übernommen, soweit diese hierzu ausreichen. Vorauslagen leistet die Deutsche ETP GmbH & Co. KG nicht.

Die Vergütung der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH beträgt monatlich je verwalteter Wohneinheit € 20 zzgl. Umsatzsteuer. Die Vergütung bei Gewerbeeinheiten beträgt je verwalteter Einheit € 25 zzgl. Umsatzsteuer. Für die Neuvermietung einer Wohnung ist eine Vermittlungsprovision von bis zu zwei Nettokaltmieten zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen. Mit der Vergütung werden im Laufe einer normalen Verwaltertätigkeit anfallende Auslagen abgegolten, insbesondere Porto- und Telefonkosten. Sonderleistungen des Verwalters bei der Mieterprivatisierung oder bei der Instandsetzung und Modernisierung der Verwaltungsobjekte werden gesondert vergütet. Die Löhne, Sozialaufwand und Nebenkosten für Hausmeister, Heizer, Gärtner oder anderes Personal, welches in der Hausanlage beschäftigt wird, sind der Vergütung der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH nicht enthalten. Diese Kosten sind in einer jährlichen Abrechnung gegenüber der Deutsche ETP GmbH & Co. KG aufzuschlüsseln und abzurechnen.

Der Hausverwaltervertrag ist am 1. Oktober 2008 unterzeichnet worden und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH ist befugt, für Instandsetzungsarbeiten Aufträge ohne Genehmigung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG zu erteilen, wenn sie einen Betrag von € 1.000,00 je Auftrag nicht übersteigen. Für Arbeiten, die einen höheren Aufwand erfordern, ist die Zustimmung der Deutsche ETP GmbH & Co. KG erforderlich, soweit nicht Gefahr in Verzug ist.

## 7.5. Vereinbarung zwischen Herrn André Puriss und der Gebhard Real Estate AG

Herr André Puriss als alleiniger Kommanditist der Deutsche ETP GmbH & Co. KG sowie als alleiniger Gesellschafter der Komplementärin der Deutsche ETP GmbH & Co. KG, der Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, und die Gebhard Real Estate AG beabsichtigen, eine Vereinbarung abzuschließen, durch die gewährleistet wird, dass im Falle eines Ausscheidens von Herrn Puriss als Kommanditist der Emittentin oder als Gesellschafter ihrer Komplementärin sichergestellt ist, dass seine Kommandit- bzw. Gesellschaftsbeteiligung auf die Gebhard Real Estate AG übergeht. Einzelheiten zu dieser Vereinbarung müssen noch zwischen Herrn André Puriss und der Gebhard Real Estate AG verhandelt werden.

## 7.6. Kreditverträge mit der Kreditgebenden Bank

Der Kaufpreis für die Immobilien ohne Erwerbsnebenkosten beträgt insgesamt € 22.298.008,00. Die Gesamtfinanzierungskosten für den Kaufpreis der Immobilien einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie zuzüglich der Platzierungskosten für die Genussscheine und einer Liquiditätsreserve in Höhe von € 250.000,00 belaufen sich auf insgesamt € 23.570.000,00.

Die Gesamtfinanzierungskosten finanziert die Emittentin durch zwei langfristige Bankdarlehen der Kreditgebende Bank in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 und das hier prospektierte Genussscheinkapital in Höhe von € 9.500.000,00. Zudem steht der Emittentin bei der Kreditgebenden Bank zur Zwischenfinanzierung ein weiterer Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 zur Verfügung, den sie wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit in Anspruch nehmen kann. Die langfristigen Bankdarlehen und der weitere Kreditrahmen in Höhe von € 1.680.000,00 werden durch erstrangige Grundschulden in den Grundbüchern der Immobilien zugunsten der Kreditgebenden Bank dinglich abgesichert.

Die Kreditverträge über die beiden langfristigen Bankdarlehen und der Kreditrahmenvertrag über wahlweise einen Kontokorrent- oder Terminkredit wurden am 27. Februar 2009 mit der Kreditgebenden Bank abgeschlossen.

Bei den beiden langfristigen Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 14.070.000,00 handelt es sich um einen Annuitätenkredit in Höhe von € 10.000.000,00 und um einen weiteren Annuitätenkredit in Höhe von € 4.070.000,00. Der Annuitätenkredit über € 10.000.000,00 ist mit 5,6 % p.a. zu verzinsen. Diese Zinsbindung läuft bis zum 30. März 2019. Ebenfalls bis zum 30. März 2019 ist eine Aussetzung der Tilgung mit der Kreditgebenden Bank vereinbart. Der Annuitätenkredit über € 4.070.000,00 ist mit 4,95 % p.a. zu verzinsen. Diese Zinsbindung läuft bis zum 30. März 2014. Bis zum 30. März 2019 ist wiederum eine Aussetzung der Tilgung mit der Kreditgebenden Bank vereinbart. Die Zinsbelastung aus diesen beiden Annuitätenkrediten beträgt damit insgesamt € 761.465,00 p.a. bis zum 30. März 2014. Danach ist der Zinssatz für den Annuitätenkredit über € 4.070.000,00 neu festzulegen.

Der Kreditrahmen zur Zwischenfinanzierung in Höhe von € 1.680.000,00 hat eine Laufzeit bis zum 30. März 2010 und kann als Kontokorrentkredit oder als Terminkredit von der Emittentin in Anspruch genommen werden. Am Ende der Laufzeit ist der von der Emittentin tatsächlich in Anspruch genommene Betrag (maximal also € 1.680.000,00) an die Kreditgebende Bank zurück zu zahlen. Eine feste Verzinsung ist nicht vereinbart. Vielmehr wird der Zinssatz von der Kreditgebenden Bank unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Geldmarkt jeweils festgelegt. Bis auf weiteres beträgt die Verzinsung € 6,5 % p.a.

Sowohl bezüglich der beiden Annuitätenkredite als auch bezüglich des Kreditrahmens hat sich die Emittentin zu Folgendem verpflichtet: Die Emittentin plant jährliche Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen an den Immobilien in Höhe von € 115.800,00 sowie darüber hinaus die Bildung einer zusätzlichen Instandhaltungsrücklage von jährlich € 125.450,00. Sie ist dazu verpflichtet, die letztgenannte Instandhaltungsrücklage in monatlichen Beträgen von € 10.455,00 auf einem zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändeten Konto anzusparen. Darüber hinaus ist die Emittentin dazu verpflichtet, nicht verbrauchte Beträge für die laufende Instandhaltung ebenfalls jährlich nachträglich auf das verpfändete Konto einzuzahlen. Verfügungen aus dem verpfändeten Guthaben sind nur mit Zustimmung der Kreditgebenden Bank und gegen Vorlage entsprechender Rechnungen für Instandhaltungen zulässig. Ebenfalls ist die Emittentin dazu verpflichtet, monatlich einen weiteren Betrag von € 10.455,00 als Tilgungsersatzleistung auf einem zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändeten Konto anzusparen. Schließlich sind sämtliche Mieteingangskonten zugunsten der Kreditgebenden Bank verpfändet.

Die beiden langfristigen Bankkredite (Annuitätenkredite) sehen jeweils das Recht der Kreditgebenden Bank vor, den Kreditvertrag zu kündigen, wenn sich die Emittentin mit einem Betrag, der über der Bagatellgrenze liegt, länger als 90 Tage in Verzug befindet. Über der Bagatellgrenze liegt nach dem vertraglich festgeschriebenen Verständnis ein Betrag, der den in diesem Zeitraum fälligen Raten des Bankkredites entspricht. Im Kreditrahmenvertrag zur Zwischenfinanzierung ist kein entsprechendes Kündigungsrecht der Kreditgebenden Bank vorgesehen.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 8. SCHIEDS- UND RICHTSVERFAHREN

Staatliche Interventionen, Gerichtsverfahren oder Schiedsverfahren, die sich wesentlich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Deutsche ETP GmbH & Co. KG auswirken könnten oder sich in jüngster Zeit ausgewirkt haben, liegen aus den letzten zwölf Monaten vor Erstellung dieses Wertpapierprospektes nicht vor und sind zukünftig, aus heutiger Sicht, nicht zu erwarten.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 9. INFORMATIONEN VONSEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VONSEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN

In diesem Wertpapierprospekt sind Angaben vonseiten Dritter enthalten. Die Deutsche ETP GmbH & Co. KG bestätigt, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass – soweit es der Deutsche ETP GmbH & Co. KG bekannt ist und sie aus den vonseiten Dritter veröffentlichten Informationen ableiten konnte - keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die vonseiten Dritter übernommenen Angaben in diesem Wertpapierprospekt wurden jeweils von den Dritten gebilligt. Erklärungen vonseiten Sachverständiger sind in diesem Wertpapierprospekt nicht enthalten.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 10. EINSEHBARE DOKUMENTE

Die in diesem Wertpapierprospekt genannten Unterlagen, die die Gesellschaft betreffen, können während der Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (Kurfürstendamm 38/39, 10719 Berlin) nach vorheriger Absprache mit der Gesellschaft während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

### **Dazu gehören insbesondere folgende Unterlagen:**

- » Gesellschaftsvertrag der Emittentin
- » Sämtliche Berichte, Schreiben und sonstigen Dokumente, historischen Finanzinformationen, Bewertungen und Erklärungen, die von einem Sachverständigen auf Ersuchen der Emittentin abgegeben wurden, sofern Teile davon in dieses Wertpapierprospekt eingeflossen sind oder in diesem darauf verwiesen wird.
- » Die historischen Finanzinformationen der Emittentin (Eröffnungsbilanz und Zwischenabschluss zum 30. November 2008).

In diese Dokumente kann in Papierform eingesehen werden.

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

# 11. FINANZ- UND ANHANGTEIL

## 11.1. Anhang I. Eröffnungsbilanz

### Eröffnungsbilanz zum 24. September 2008

Aktiva		Passiva
Ausstehende Einlage		Kommanditkapital
André Puriss	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR

Berlin, den 24. September 2008

Deutsche ETP GmbH & Co. KG



Dr. Angelika Engel  
Geschäftsführerin

## 11.2. Anhang II. Zwischenabschluss zum 30. November 2008

### Bilanz zum 30. November 2008

<b>A K T I V A</b>	€	€	€	<b>P A S S I V A</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>
I. <u>Sachanlagen</u>			1.000,00	I. <u>Kommanditkapital</u>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	22.608.963,38		98.440,10	II. <u>Jahresfehlbetrag</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				III. <u>nicht durch Vermögensgegenstände gedeckter Verlustanteil des Kommanditisten</u>
I. <u>Vorräte</u>			97.440,10	0,00
1. Unfertige Leistungen	112.501,34			<b>B. Rückstellungen</b>
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>				1. <u>Steuerrückstellungen</u>
1. Sonstige Vermögensgegenstände	434.442,22		127.788,50	2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	1.000,00	547.943,56	248.980,00	376.768,50
<b>D. Nicht durch Vermögensgegenstände gedeckter Verlustanteil des Kommanditisten</b>				<b>C. Verbindlichkeiten</b>
		97.440,10		1. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>
		23.254.347,04		3. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>
				96.919,31
				22.877.578,54
				23.254.347,04

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 24. September bis 30. November 2008

	€
1. Umsatzerlöse	320.285,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	112.501,34
3. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	131.164,21
4. Abschreibungen	
a) auf Sachanlagen	65.921,12
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.000,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	314.773,55
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	%. <u>89.072,08</u>
10. Sonstige Steuern	9.368,02
10.außerordentliches Ergebnis	<u>0,00</u>
11.Jahresfehlbetrag	%. <u><u>98.440,10</u></u>

**DEUTSCHE ETP GMBH & CO. KG, BERLIN**  
**Anhang des Zwischenabschlusses vom**  
**24. September 2008 bis zum 30. November 2008**

---

**I. Allgemeine Angaben**

Die Gesellschaft ist eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Bestimmungen der §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert. Der Anhang wurde gem. § 285 i. V. m. § 288 HGB erstellt.

Die Bezeichnung einzelner Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 265 Abs. 6 HGB geändert, sofern dies einer klareren Darstellung der Posten dient.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die im Geschäftsjahr keinen Betrag ausweisen, werden gemäß § 265 Abs. 8 HGB nicht angegeben.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das Sachanlagevermögen wurde zu den steuerlich aktivierungspflichtigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgten linear nach den üblichen Nutzungsdauern der Anlagegüter.

Die Vorräte wurden mit den steuerlich aktivierungspflichtigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren am Bilanztag beizulegenden Wert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Einzelrisiken sind durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nominalwert bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen; sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in angemessenem Umfang gebildet.

Die Finanzschulden und anderen Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **III. Sonstige Angaben**

#### **1. Laufzeit und Sicherung von Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten besitzen zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Eine Besicherung der Verbindlichkeiten aus dem Erwerb der Immobilien (z. B. Grundpfandrechte) liegt zum 30. November 2008 nicht vor.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind weder durch Pfandrechte noch durch ähnliche Rechte besichert.

#### **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Kaufpreise für die mit Kaufvertrag vom 27. September 2008 erworbenen Immobilien sind gemäß den Regelungen der jeweiligen Kaufverträge sämtlich zum 31. Dezember 2008 fällig. Bis zum Fälligkeitszeitpunkt ist der Kaufpreis jeweils zu einem Zinssatz in Höhe von 8,47% p. a. zu verzinsen.

Wird der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt, sind ab diesem Zeitpunkt zusätzlich zur Kaufpreisverzinsung Verzugszinsen in Höhe von 4,0% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz auf die ausstehenden Kaufpreise zu leisten.

Die ETP Management GmbH hat diverse Leistungen im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien sowie der Konzeption eines Genussscheins der Gesellschaft in eigenem Namen und auf eigenes Risiko in Höhe von insgesamt EUR 407.320,00 übernommen. Diese Leistungen werden der Gesellschaft weiterbelastet, sofern eine endgültige Gesamtfinanzierung der oben angeführten Kaufpreise für die mit Kaufvertrag vom 27. September 2008 erworbenen Immobilien gesichert ist.

#### **3. Persönlich haftende Gesellschafter und Geschäftsführung**

Persönlich haftende Gesellschafterin im Berichtszeitraum war mit einem gezeichneten Kapital von EUR 25.000,00 die Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, Berlin. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zugleich geschäftsführende Komplementärin.

Die Geschäftsführer der Komplementärin waren im Berichtszeitraum Frau Dr. Angelika Engel sowie Herr André Puriss. Die Geschäftsführer sind alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### **4. Sonstige wesentliche Angaben**

Sofern der Kaufpreis für die mit notariellem Vertrag vom 27. September 2008, UR.Nr. 1444 für 2008T erworbene Immobilie in Burg in Höhe von insgesamt TEUR 1.140 bis zum 31. Dezember

2008 nicht gezahlt ist, gehen Besitz und Nutzungen, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten wieder auf den Verkäufer über.

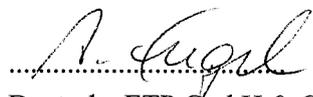
Eine verbindliche Finanzierungszusage bezüglich des Kaufpreises des Immobilienportfolios seitens eines Kreditinstitutes liegt bisher nicht vor.

#### **IV. Unternehmensfortführung**

Die Gesellschaft weist zum 30. November 2008 einen nicht durch Kapitaleinlagen eines Kommanditisten gedeckten Fehlbetrag in Höhe von EUR 97.440,10 aus.

Zur Vermeidung einer bilanziellen Überschuldung hat die German PropInvest GmbH & Co. KG eine qualifizierte Rangrücktrittserklärung in Höhe eines Teilbetrages von EUR 500.000,00 auf ihre Forderungen per 30. November 2008 in Höhe von insgesamt EUR 17.003.994,93 gegenüber der Gesellschaft abgegeben.

Berlin, den 17. Dezember 2008



Deutsche ETP GmbH & Co. KG

vertreten durch die Komplementärin Deutsche ETP Beteiligungs GmbH

vertreten durch die Geschäftsführerin Dr. Angelika Engel

**Kapitalflussrechnung  
für die Zeit vom 24. September bis zum 30. November 2008**

	<u>EUR</u>
Jahresfehlbetrag	-98.440,10
Abschreibungen auf Anlagevermögen	65.921,12
<b>CASH-FLOW</b>	<b>-32.518,98</b>
Abnahme/Zunahme(-) der Vorräte	-112.501,34
Abnahme/Zunahme(-) Forderungen/sonst. Vermögensgegenstände	-434.442,22
Zunahme/Abnahme(-) kurzfristiger Rückstellungen	376.768,50
Zunahme/Abnahme(-) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.780.659,23
Zunahme/Abnahme(-) der sonstigen Verbindlichkeiten	96.919,31
<b>VERÄNDERUNGEN DES NETTOUMLAUFVERMÖGENS</b>	<b>22.707.403,48</b>
<b>MITTELZU-/ABFLUSS(-) AUS OPERATIVER TÄTIGKEIT</b>	<b>22.674.884,50</b>
Investitionen in Sachanlagen	-22.674.884,50
<b>MITTELZU-/ABFLUSS(-) AUS INVESTIVER TÄTIGKEIT</b>	<b>-22.674.884,50</b>
Einzahlungen Kommanditkapital	1.000,00
<b>MITTELZU-/ABFLUSS(-) AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>1.000,00</b>
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>1.000,00</b>
<b>Flüssige Mittel zum 24. September 2008</b>	<b>0,00</b>
<b>FLÜSSIGE MITTEL ZUM 30. NOVEMBER 2008</b>	<b>1.000,00</b>

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wir haben den Zwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – sowie die Kapitalflussrechnung unter Einbeziehung der Buchführung der Deutschen ETP GmbH & Co. KG, Düsseldorf für das Teilgeschäftsjahr vom 24. September bis 30. November 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Zwischenabschlusses sowie der Kapitalflussrechnung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss und der Kapitalflussrechnung unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entsprechen der Zwischenabschluss sowie die Kapitalflussrechnung den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken weisen wir darauf hin, dass bei Beendigung der Prüfungshandlungen keine verbindliche Finanzierungszusage eines Kreditinstituts für die am 31. Dezember 2008 fälligen Kaufpreise der gesamten im Anlagevermögen ausgewiesenen „Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte und Bauten“ in Höhe von TEUR 22.675 vorlag.

München, den 17. Dezember 2008

Weidinger & Kollegen GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Weidinger  
Wirtschaftsprüfer



Unger  
Wirtschaftsprüfer

– Diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 12. UNTERSCHRIFTENSEITE

Berlin, den 15. April 2009

Deutsche ETP GmbH & Co. KG

vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Deutsche ETP Beteiligungs GmbH, diese wiederum vertreten durch die einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Dr. Angelika Engel

gez.

(Dr. Angelika Engel)



Deutsche ETP GmbH & Co. KG  
Kurfürstendamm 38–39, D-10719 Berlin  
Telefon: +49-30-34 35 29 80  
Telefax: +49-30-34 35 29 828  
info@deutsche-etp.de  
www.deutsche-etp.de