







## Erfolg braucht sichere Fundamente

Die THAMM & PARTNER GmbH Berlin als Grundbesitzgesellschaft wurde am 11. Mai 1995 in Berlin gegründet und im Handelsregister Berlin-Charlottenburg unter HRB 56504 eingetragen. Hervorgegangen ist die Gesellschaft aus der THAMM & PARTNER München, die bereits seit Anfang der 80er-Jahre in Berlin mit der Sanierung historischer Gebäude befasst war. Einzige Gesellschafterin ist Angela Thamm, die auch als Geschäftsführerin die Firma vertritt. Unterstützt wird die Gesellschaft zusätzlich durch ihren fachlich kompetenten Beirat.

„Denkmäler sind unsere Leidenschaft“ – ist die Basis der Unternehmensphilosophie.

Darüber hinaus entwickelt die Firma THAMM & PARTNER mit viel Liebe und Zukunftsvision auch wertvolle und zukunftsorientierte Neubauobjekte, die das Potenzial dazu haben, in Zukunft Denkmäler zu werden.

Heute besitzt das Unternehmen zahlreiche werthaltige Immobilienobjekte ausschließlich in Innenstadtlagen von Berlin, Potsdam, Leipzig und Görlitz. Dabei ist und war ein wesentlicher Erfolgsfaktor die mit ca. 80% sehr hohe Eigenkapitalquote, die der Kapitalmarkt-Emission der THAMM & PARTNER GmbH zuzuschreiben ist.

Neben erstklassigen Sanierungen und Bauausführungen zählen auch die langjährige solide Unternehmensstruktur und die seit vielen Jahren bewährten Partnerschaften mit spezialisierten Architekten, Handwerksfirmen und vielen anderen Experten zu den Erfolgsfaktoren des Unternehmens.



## Inhaltsübersicht

Mit dieser Informationsbroschüre erhalten Sie einen umfassenden Überblick über die Geschäftsentwicklung der THAMM & PARTNER GmbH seit 2005. Das Kernstück der Broschüre ist der Emissionsprospekt, ergänzt um die jährlichen Geschäftsberichte.

<b>01</b>	Geschäftsbericht 2016	5
<b>02</b>	Geschäftsbericht 2015	20
<b>03</b>	Geschäftsbericht 2014	24
<b>04</b>	Geschäftsbericht 2013	28
<b>05</b>	Geschäftsbericht 2012	32
<b>06</b>	Geschäftsbericht 2011	36
<b>07</b>	Geschäftsbericht 2010	40
<b>08</b>	Geschäftsbericht 2009	44
<b>09</b>	Geschäftsbericht 2008	48
<b>10</b>	Emissionsprospekt von 08/2005	53
	Nachtrag von 06/2008	116
	Nachtrag von 11/2011	124

**Hinweis:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die ursprüngliche Prognosenrechnung aus dem Emissionsprospekt nicht der tatsächlichen Entwicklung entspricht und das die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Anhaltspunkt für die zukünftige Wertentwicklung ist.



# II. Obergeschoss.



## Geschäftsbericht 2016





## Inhaltsübersicht

Vorwort der Geschäftsführerin	3
Immobilienblase?	4
Wirtschaftsbericht	
■ Deutscher Wohnungsbau bleibt weiterhin im internationalen Vergleich nur im Mittelfeld	6
■ Wohneigentumsquote stagniert	8
■ Deutschland baut am Bedarf vorbei	9
Die THAMM & PARTNER GmbH	
■ Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH	10
■ Umsatzentwicklung	10
■ Zukünftige Entwicklung und Ausblick	10
■ Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2016	11
■ Wesentliche Projekte im Jahr 2016	11
■ Unsere Organisation	11
■ Risikomanagement	11
Bericht des Beirates	12
Mittelverwendungskontrolle	13
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	15

## Vorwort der Geschäftsführerin



*Liebe Anlegerinnen,  
liebe Anleger,  
liebe Freunde  
unseres Hauses,*

das Jahr 2016 war für die Immobilienmärkte ein Boom-Jahr. Die Preise für Grundstücke und Bauleistungen haben sich weiterhin nur nach oben bewegt.

Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, vor allem in den eigenen Bestand zu investieren und entwickelten aus unserem Bestand heraus an allen städtischen Standorten neue Wohnobjekte.

Aus heutiger Sicht war das folgerichtig, da sich zwischenzeitlich die Preise weiterhin nach oben entwickelt haben und auf dem Immobilienmarkt nach wie vor nur wenige gute Objekte für Immobilienfirmen zum Ankauf zur Verfügung stehen.

Wir schauen zuversichtlich und gut ausgestattet mit Immobilienobjekten mit Vorfreude in die Zukunft und danken unseren Anlegern, unseren Geschäftspartnern und natürlich unseren Mitarbeitern für ihr Engagement.

Ihre

A handwritten signature in blue ink that reads "Angela Thamm". The signature is fluid and cursive.

Angela Thamm

## Immobilienblase?

In der Immobilienbranche mehren sich die skeptischen Stimmen: Vor Übertreibungen in den Großstädten wird gewarnt, vor Spekulationsblasen und Preiseinbrüchen. Die Bundesbank weist in ihrem jüngsten Finanzstabilitätsbericht auf mögliche „Überbewertungen von 10 bis 20 Prozent“ hin. Das Forschungsinstitut Empirica hat einen sogenannten Blasenindex kreiert. Aus Jahresmieten, Einkünften und der Bautätigkeit ermitteln die Experten, ob die Gefahr einer spekulativen Übertreibung steigt oder fällt. Und tatsächlich: Die Gefahr ist im ersten Halbjahr 2017 gestiegen.

Und so wächst im Jahr acht des Immobilienbooms die Angst bei Kaufwilligen auf dem Höhepunkt einzusteigen und für lange Zeit Verluste aufholen zu müssen. Mit den Preisen würden vielleicht auch die Mieten sinken. Die Kalkulation von Millionen Kapitalanlegern wäre Makulatur. Doch kippt der Trend wirklich?

Platzt in Deutschland nun also doch bald flächendeckend eine Immobilienblase. Wird es uns ähnlich ergehen wie damals in den Staaten Spanien oder USA wo die Preise plötzlich in den Keller stürzten.

Wohl eher nicht. Das liegt erstens an der starken deutschen Wirtschaft, die vor allem in Metropolen Arbeitsplätze schafft und weil vor allem dort immer noch zu wenige Wohnungen vorhanden sind. Zweitens treibt das historisch niedrige Zinsniveau die Märkte an. Drittens ist bei uns die Kreditvergabe sehr konservativ, es wird mindestens 20 % Eigenkapital verlangt. Anders als damals in Amerika, wo ohne jegliches Eigenkapital ein Haus finanziert wurde. Viertens ist der deutsche Markt aufgrund seiner unterschiedlichen Regionen, seines großen Mieteranteils, der privaten Eigentümer, kommunalen Unternehmen und Genossenschaften ein vergleichsweise heterogenes und gerade deshalb sehr stabiles Gebilde.

Wie schaut es mit den Zinsen aus?

Noch letztes Jahr lagen die Bestkonditionen für zehnjährige Baukredite bei rund ein Prozent – oder sogar darunter. Diese extrem niedrigen Finanzierungskosten haben Millionen Deutsche zum Kauf einer Immobilie bewogen. 2016 stieg das Kreditvolumen um 4 % auf über 1000 Mrd. Euro.

Seit Jahresbeginn haben die Zinsen zwar angezogen, sind aber mit 1,5 Prozent für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung für jeden, der Immobilienbesitzer werden will, noch sehr günstig. Es wünschen sich 74 % aller Mieter in Deutschland früher



oder später Wohneigentum zu erwerben. Das hat eine Wohnraumstudie aus 2016 der Interhyp AG ergeben. Im Gegensatz zu der damaligen Situation in Spanien, Irland oder den USA sind in Deutschland die Konditionen auf viele Jahre festgeschrieben sowie Tilgungsraten und Eigenkapitalanteil sehr hoch. Auch die zuletzt 2016 eingeführte Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat die Spielräume der Banken verringert. Zu einer Blase fehlen eine leichtfertige Kreditvergabe und das spekulative Element, meinen deutsche Banker.

Für Selbstnutzer hält sich das Risiko sowieso in Grenzen, selbst wenn die Preise leicht zurückgehen sollten. Wer seine Immobilie solide finanziert hat und durch den Erwerb Mietzahlungen einspart, kann eine fünf- bis zehnjährige Flaute ohne Probleme überstehen. Wichtig ist vor allem eine genaue Einschätzung des Kaufobjektes.

In fast allen Metropolen neigen Verkäufer mittlerweile dazu, Mondpreise aufzurufen, statt sich am Wert zu orientieren, den ein unabhängiger Sachverständiger ermittelt hat. Manchmal werden diese Traumpreise auch bezahlt. Insbesondere im gehobenen Segment geht diese Strategie aber immer seltener

auf. Laut Aussage von Immobilienscout 24 erwartet man bei Wohnungen über 5000 Euro pro Quadratmeter „ein Überangebot mit fallenden Preisen“.

Die Politik hat auch dazu beigetragen, dass die Preise zumindest bei den Neubauten explodieren. Insbesondere durch die strengen Energievorschriften haben sich die Baukosten seit dem Jahr 2000 um über ein Fünftel erhöht, wobei die höheren Preise für Baustoffe und Handwerker noch gar nicht berücksichtigt sind. Auch schreiben Städte bei größeren Bauprojekten vor, dass ein bestimmter Anteil preisreduziert angeboten werden muss. Dieser Anteil sozial gebundener Wohnungen muss quersubventioniert werden.

Auf der anderen Seite ist der Bedarf an Wohnungen insbesondere in den Metropolen weiterhin vorhanden. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem – anders als damals in Spanien oder Irland im Jahr 2008. Zwar werden laut Ifo-Institut in diesem Jahr 325.000 Wohnungen fertiggestellt – in 2018 sollen es sogar 335.000 sein. Der Bedarf liegt aber bei 400.000 Wohnungen pro Jahr. In Berlin oder Stuttgart wurde z.B. in den Jahren 2011 bis 2015 gerade einmal ein Viertel der benötigten Wohnungen gebaut. Zugleich gewinnen die Metropolen Jahr für Jahr zusätzliche Einwohner. Daran wird auch das Abebben des Flüchtlingsstroms und die Abwanderung frustrierter Kaufwilliger ins Umland nichts ändern. Die Analysten sind sich einig: „Die prosperierenden Städte werden weiter wachsen.“

### 1. Hierzu gehört u.a. die Hauptstadt Berlin.

Kapitalanleger konnten in den vergangenen Jahren nichts falsch machen. Die Preise für Wohnungen steigen und steigen. 2016 laut Daten von Immobilienscout24 im Durchschnitt aller Stadtteile um 12,2 Prozent.

Die meisten Experten erwarten, dass sich die Dynamik fortsetzen wird. Solange das Angebot der Nachfrage so deutlich hinterherhinkt wie in den letzten Jahren, werden die Preise weiter steigen. Der Geschäftsführer des Berliner Immobilienunternehmens Ziegert rechnet maximal mit einer leichten Verlangsamung des Wachstums. „Für die kommenden Jahre erwarten wir ein Plus von 8–12 Prozent“, sagt er.

Während die Preise in Hannover und Hamburg im Vergleich zu den Vorquartalen leicht sinken, steigen die Berliner Immobilienpreise noch einmal. Im zweiten Quartal 2017 zahlen Wohnungskäufer fast 18 Prozent mehr als im Vorjahr – ein deutschlandweiter Rekordanstieg.

Die Zahlen zu den Fertigstellungen neuer Wohnungen machen die Knappheit deutlich: 20.000 Wohnungen hätten 2016 neu

entstehen sollen, gebaut wurden gerade einmal 7.500. Auch der starke Anstieg der Baugenehmigungen dürfte daran vorerst nichts ändern. Zwischen der Zahl der erteilten und der realisierten Baugenehmigungen klafft eine Lücke von ca. 40 %. Der Ausbau der Stadt kann bislang mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt halten. In den vergangenen Jahren stieg die Einwohnerzahl jährlich um 40.000 bis 50.000. Berlin hat mittlerweile die Marke von 3,5 Millionen Einwohnern übersprungen. Das führt zu Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Nach einem Anstieg von rund sieben Prozent zum Vorquartal und nahezu 18 Prozent zum Vorjahr 2016 liegt der gemittelte Kaufpreis für Wohnungen bei 3.423 Euro pro Quadratmeter – und damit fast auf Hamburger Niveau.

### 2. Oder auch Potsdam

Locker übersprungen hat Potsdam inzwischen die Hürde von 2.000 Euro pro Quadratmeter beim Preis für Bestandswohnungen. Fast 2.200 verlangten die Anbieter im Schnitt in 2016. Damit konnte Potsdam seine Position als teuerste Stadt Ostdeutschlands ausbauen. Kein Wunder, denn die Preiskletterer rasch. Um 10,6 % verteuerten sich die Bestandswohnungen im vergangenen Jahr im Durchschnitt. Wie in allen anderen Städten bleibt die Entwicklung der Mieten dahinter zurück. Sie legten im Jahr 2016 nur um 3,5 % zu.

Dass die Preisentwicklung in naher Zukunft eine Auszeit nimmt, ist unwahrscheinlich. Einerseits wirkt die Strahlkraft Berlins auf die Stadt, andererseits zieht Potsdam dank etlicher wissenschaftlicher Einrichtungen, zahlreicher Parks und Seen sowie spürbarer Historie weiterhin Menschen an.

### 3. Die sächsische Metropole Leipzig

Es ziehen viele Menschen nach Leipzig, die etwas bewegen wollen. 2016 stieg die Einwohnerzahl erneut um gut zwei Prozent auf nunmehr knapp 580.000. Seit der Jahrtausendwende hat sie sich um 100.000 Menschen erhöht. Auch die Wirtschaft entwickelt sich positiv, die Arbeitslosenquote ist auf rund acht Prozent gesunken. Diese Dynamik strahlt auf den Wohnungsmarkt ab: Mieten und Kaufpreise legen zu, auch wenn sie im Bundesvergleich noch immer niedrig sind.

Das Interesse von Kapitalanlegern beginnt gerade erst zu erwachen. „Generell ist zu beobachten, dass Eigentumswohnungen nicht nur von Eigennutzern, sondern vermehrt auch von Privatinvestoren nachgefragt werden“, heißt es im aktuellen Marktbericht für Leipzig der von Poll GmbH. Anders als in Berlin sind in der sächsischen Metropole deutsche Käufer noch weitgehend unter sich. Das Interesse internationaler Kapitalanleger kann sich aber schnell erhöhen, meinen sächsische Fachleute. Die Preisdynamik werde deshalb auf absehbare Zeit hoch bleiben.

## Allgemeiner Wirtschaftsbericht unter Berücksichtigung der branchentypischen Rahmenbedingungen

Deutscher Wohnungsbau bleibt weiterhin im internationalen Vergleich nur im Mittelfeld

Deutschland mit einer Quote von 3,2 je 1000 Einwohner belegt 2016 einen Mittelplatz mit Platz 10 und liegt weiterhin unter dem Durchschnitt der 19 Euroconstruct-Länder von 3,3.

Die Prognose für 2017 sieht vor, dass Deutschland den Durchschnitt von 3,3 erreichen wird. Deutschland hat zwar eine rege Neubautätigkeit – trotz günstiger Faktoren, wie die sehr niedrigen Hypothekenzinsen oder die umfangreiche Zuwanderung –, ist mittelfristig jedoch nicht von Fertigstellungszahlen, die weit über die 300.000er-Marke hinausgehen, auszugehen. In Deutschland wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen von 216.729 Einheiten in 2015 auf 275.000 in 2018 steigen. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 27%. In diesem Zusammenhang machen sich die stark gestiegenen Herstellungs- und Grundstückskosten, aber auch die im Vergleich zu den anderen Ländern sehr ungünstige Altersstruktur bemerkbar.

Am unteren Ende stehen – wie schon seit 2013 – die Länder Ungarn, Spanien und Italien, die in den vergangenen Jahren mit erheblichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Problemen zu kämpfen hatten. Ihre Fertigstellungsquoten liegen bei ca. 1,3–1,5 Wohnungen pro 1000 Einwohnern. Die Fertigstellungsquoten waren aber in diesen Ländern – mit Ausnahme von Italien – 2015 noch niedriger, sodass insofern eine „erfreuliche“ Entwicklung vorliegt. Da sich ausgehend von einem extrem niedrigen Niveau nunmehr eine Belebung abzeichnet. Noch schlechter ist die Situation in Portugal, wo laut Prognose 2017 nur knapp über 80.000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt wurden. Damit bewegt sich die Fertigstellungsquote allerdings bereits seit 2014 unterhalb der Marke von einer Wohnung pro 1000 Einwohner und hat sich zu 2015 ein wenig verbessert. Die Situation in Irland und Dänemark hat sich laut der Prognose 2017 deutlich entspannt. Dank der überaus positiven Erwartungen für den Neubaumarkt hat der irische Wohnungsbau mit einer Fertigstellungsquote von 3,3 mit Deutschland gleichgezogen.

Die Fertigstellungsquoten der Länder zeigen, dass in Europa im Jahr 2016 bzw. laut der Prognose 2017 sehr unterschiedliche Neubautintensitäten vorliegen. So dürften 2017

Wohnungsneubau in Europa 2017\*



\* Prognose Quelle: Euroconstruct/ifo

in Frankreich, Norwegen und der Schweiz jeweils über sechs Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner erfolgen. In der Schweiz hat sich zwar die für den Wohnungsbau sehr bedeutsame Einwanderung zuletzt etwas abgeschwächt. Hinzu kommt die strengere (Selbst-)Regulierung der Banken bei der Kreditvergabe, die inzwischen eine große Wirkung entfaltet hat. Auf der anderen Seite stehen in der Schweiz die institutionellen Anleger, allen voran die Pensionskassen, unter enormem Anlagedruck. Auf der Suche nach Renditen investieren sie aktuell stark in Mehrfamiliengebäude.

Für Großbritannien musste der Prognosewert für 2017 reduziert werden. Grund hierfür war das am 23. Juni 2016 erfolgte Votum der britischen Wähler zugunsten des Brexit.

Man geht für 2017 von einer Stagnation anstatt eines spürbaren Wachstums aus. Aufgrund der immer noch großen Unsicherheit darüber, wie der EU-Austritt tatsächlich aussehen und welche (wirtschaftlichen) Folgen er haben wird, müssen aber auch die zwischenzeitlich überarbeiteten Prognosen zur zukünftigen Bautätigkeit mit einiger Vorsicht behandelt werden.

Immobilieninvestoren müssen 2017 mit einer nie dagewesenen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheit umgehen. Dennoch rechnen Branchen-Experten auch 2017 mit anhaltend starken Kapitalflüssen. Ein Gewinner könnte Deutschland sein. Der hiesige Immobilienmarkt hat nach dem Brexit-Votum als „sicherer Hafen“ stark an Bedeutung gewonnen. Einer PwC-Analyse zufolge ist Deutschland im vergangenen Jahr mit einem Handelsvolumen im Immobilienmarkt von 60,2 Mrd. Euro an Großbritannien vorbeigezogen (59,9 Mrd. Euro). Denn Investoren setzen sich nach dem Brexit-Votum stärker denn je mit der Frage auseinander, wie sich die Europäische Union künftig entwickeln wird. Investitionen in Deutschland werden dabei dank der volkswirtschaftlichen Stärke des Landes als besonders zukunftssicher eingeschätzt.

Gegenwärtig sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Europa überaus günstig. So dürften unter anderem die verbesserten Wirtschaftsaussichten, die niedrigen Hypothekenzinsen, eine ausgeprägte Zu- und Binnenwanderung sowie staatliche Anreize dafür sorgen, dass der Umfang der Wohnungsbauleistungen in den nächsten Jahren bis 2018 um insgesamt acht Prozent zunehmen wird. Positiv sticht hier insbesondere Irland mit +54 Prozent hervor. Während in Irland die kräftig anziehende Bauproduktion dennoch nicht mit der deutlich gestiegenen Wohnraumnachfrage mithalten kann, ist in Italien mittelfristig mit keiner wesentlichen Marktbelebung zu rechnen.

Insgesamt hat im Jahr 2016 die Genehmigungstätigkeit in Europa spürbar zugenommen.

So werden in den 19 Euroconstruct-Ländern 2017 pro 1000 Einwohner im Durchschnitt 3,3 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden bewilligt werden. 2015 lag diese Quote noch bei 2,9 und 2014 bei 2,8 Einheiten.

Nach Berechnungen des Euroconstruct-Netzwerkes hat das Bauvolumen in den 19 Mitgliedsländern 2016 zum dritten Mal in Folge zugenommen. Der Umfang der Baumaßnahmen dürfte sich im abgelaufenen Jahr auf insg. 1,44 Billionen Euro belaufen haben. Das wären fast 5 % oder rund 68 Mrd. Euro mehr als im Jahr 2013 bzw. zum Vorjahr 2015 ein Zuwachs von rund 2 %.

Wie in den Ländern Schweden und Dänemark erhält der Wohnungsneubau in Deutschland derzeit von der verstärkten Binnenwanderung kräftige Impulse. Dabei geht es nicht nur um arbeitsplatzbedingte Umzüge in wirtschaftlich florierende Regionen, sondern auch um Wohnortverlagerungen zur Erhöhung des individuellen Versorgungsgrades, was die soziale Infrastruktur, die Verkehrsanbindung oder die Freizeitgestaltungsmöglichkeiten angeht.

In 2016 stiegen die Baugenehmigungen im Wohnungsbau um 21,6 % über den Vorjahreswert auf 375.385. Bei den Genehmigungen für Wohnungsneubau liegt die Steigerung immerhin bei 19,8 % (= 316.58 Wohneinheiten). Getragen wird diese Entwicklung insbesondere von den Baugenehmigungen für den Mehrfamilienhausbau.

Trotz dieser Verbesserung bleiben die Zahlen aber immer noch weit hinter dem tatsächlichen Neubaubedarf zurück.

Nach Einschätzungen des Mieterbundes fehlen vor allem in den Ballungsgebieten und Universitätsstädten zwischen 800.000 und einer Million Wohnungen, sodass im Jahr mindestens 400.000 neue Einheiten notwendig seien.

In Städten mit hohem Preisniveau und starkem Zuzug entstehen besonders viele neue Wohnungen. In Großstädten wie Berlin und Hamburg sind die Fertigstellungen deutlich gestiegen, während in den Flächenländern wie Nordrhein-Westfalen oder Rheinland-Pfalz ein Rückgang zu beobachten ist.



Wohneigentumsquote stagniert weiter

Deutschlands Wohnungseigentumsquote liegt im europäischen Vergleich nur an zweitletzter Stelle.

Auch die günstigen Rahmenbedingungen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere der niedrige Zinssatz und die gute Beschäftigungs- und Wirtschaftslage, konnten keine Erhöhung der Anteile der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, bringen. Seit über zehn Jahren stagniert dieser Anteil bei rund 43–45 %. Demnach hat sich die Wohneigentumsquote seit 2003 lediglich in Ostdeutschland leicht verbessert von 34,8 % auf 36,4 %. Im früheren Bundesgebiet hingegen ging der Anteil der Selbstnutzer sogar von 46,8 % auf 46,3 % zurück. Für Gesamtdeutschland bedeutet das eine Stagnation bei rund 45 %.

Dabei zeigt sich, dass hinter dem Stillstand bisher kaum beachtete Alters-Effekte stehen: So wird die – ohnehin niedrige – Wohneigentumsquote mehr und mehr getragen von inzwischen älteren Haushalten. Heute lebt gut die Hälfte der Haushalte jenseits der 70 in der eigenen Immobilie. Bei den Jüngeren hingegen ist die Wohneigentumsbildung im Vergleich zu früheren Jahren rückläufig. Eigene vier Wände werden in Deutschland typischerweise relativ spät im Leben erworben. Deshalb ist die Wohneigentumsquote in der Altersgruppe zwischen 40 und 50 Jahren besonders hoch. Bei genauem Hinsehen stellt man fest: Es sind – mit zunehmender Tendenz – die Familien mit Kindern, die für die hohe Wohneigentumsquote verantwortlich sind, gefolgt von den kinderlosen Paaren. Bei den Singles in dieser Altersgruppe hingegen dominieren die Mieterhaushalte. Aber auch in dieser Gruppe holen die Eigentümer auf.

Selbstgenutztes Wohneigentum in den Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt

Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa

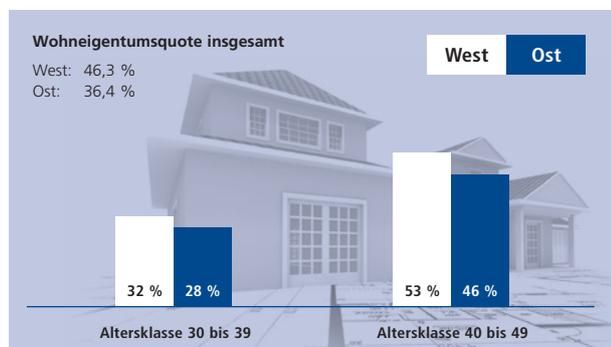


Quelle: Euroconstruct/ifo

Bei den 30- bis 50-Jährigen, also der Gruppe, in der in Deutschland typischerweise Wohneigentum erworben wird, unterscheiden sich die Wohneigentumsquoten in Ost und West fast ein Vierteljahrhundert nach der Wiedervereinigung kaum noch. Die amtlich ausgewiesene niedrige Wohneigentumsquote von insgesamt 36,4 Prozent für die neuen Länder (West: 46,3 Prozent) verschleiert damit die tatsächlich stattfindende Annäherung. Bei den 30- bis 39-Jährigen liegt der Abstand nur noch bei vier Prozentpunkten; bei den zehn Jahre älteren bei sieben Prozentpunkten.

### Wohneigentum in Abhängigkeit vom Alter

Anteil der Haushalte mit eigenen vier Wänden (2013)



Quelle: LBS Research / empirica

Das im November 2016 vom Immobilienverband IVD formulierte Ziel, bis 2020 die Wohneigentumsquote in Deutschland von derzeit 45 Prozent auf 50 Prozent zu heben, wird ohne konzentrierte politische Maßnahmen weit verfehlt werden. Doch selbst dann würde Deutschland im Europa-Vergleich immer noch zu den Schlusslichtern gehören und nach heutigem Stand lediglich den drittletzten Platz belegen.

Das Gutachten „Regionale Aspekte der Wohneigentumsbildung“ des Pestel-Instituts zeigt anhand einer Hochrechnung der Eigentumsquote auf der Basis der Wohnungsbaustruktur der vergangenen Jahre und einer Zuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr allenfalls eine Stagnation der Eigentumsquote für das Jahr 2020.

Der Grund für die sinkende Wohneigentumsquote bei den 30- bis unter 40-Jährigen liegt der Studie zufolge in steigenden Ausbildungszeiten und dem immer häufiger unter unsicheren Bedingungen erfolgenden Einstieg in die Erwerbstätigkeit. Dies verschiebt die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum im Durchschnitt auf ein höheres Lebensalter. Erhöhte Zahlen an Erbschaften und Schenkungen bei Haushalten unterhalb des 30. Lebensjahres konnten dies nicht kompensieren. Dadurch ist langfristig auch in den höheren Altersgruppen ein Abschmelzen der Eigentumsquote zu erwarten. Dabei ist Wohneigentum ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Die eigene Wohnung ist die einzige Alterssicherung, die unabhängig von jeder Schwankung bei der Rentenhöhe im Alter „verzehrt“ werden kann. Da die Qualität und Langlebigkeit deutscher Immobilien keine großen Reparaturen erwarten lassen, müssen sich Rentner um ihre eigene Wohnung auch nicht groß kümmern. Sie haben damit für die gesamte Phase ihres Ruhestands die Sicherheit eines dauerhaften „Daches über dem Kopf“ – ohne Angst vor Mieterhöhungen oder einer Kündigung.

### Deutschland baut am Bedarf vorbei

Deutschland hat zu viel Wohnraum, aber nicht da, wo er benötigt wird. Weil Häuser am Bedarf vorbei gebaut werden, verfallen Ortskerne und die Landschaft wird zersiedelt. Gleichzeitig gibt es in urbanen Gebieten zu wenige Wohnungen. Das hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) analysiert.

Der Mangel zeichnet sich vor allem in großen Städten ab. In Berlin fehlen laut IW-Angaben 57.500 Wohnungen, in München 36.400. Aber auch in Ostdeutschland mangelt es vor allem in wachsenden Städten wie Leipzig und Dresden an Wohnraum.

### Top 10: Wo zu wenig gebaut wurde

In diesen Städten wurden von 2011 bis 2015 im Jahresdurchschnitt so viele Wohnungen weniger gebaut als benötigt.

	Tatsächlich gebaut	Baubedarf	Saldo
Berlin	7.723	19.222	-11.499
München	5.566	12.853	-7.287
Hamburg	5.843	9.908	-4.065
Frankfurt am Main	3.492	5.918	-2.426
Köln	2.929	5.072	-2.143
Stuttgart	1.409	3.401	-1.992
Leipzig	1.225	3.071	-1.846
Dresden	1.200	2.896	-1.696
Freiburg im Breisgau	615	2.040	-1.425
Düsseldorf	1.266	2.286	-1.020



Tatsächlich gebaut: Veränderung des Bestands an Wohnungen und Einfamilienhäusern, also Neubau abzüglich Abriss etc.; Baubedarf: abgeleitet aus Bevölkerungsentwicklung und Leerstand

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
© 2017 IW Medien / iwD

Auch im Umland vieler Großstädte werde zu wenig gebaut. Der Landkreis München beispielsweise hätte laut Institut der deutschen Wirtschaft von 2011 bis 2015 insgesamt gut 4.600 Wohnungen mehr gebraucht, als tatsächlich gebaut wurden. Ähnlich sehe es im Städtedreieck Frankfurt, Darmstadt und Mainz aus.



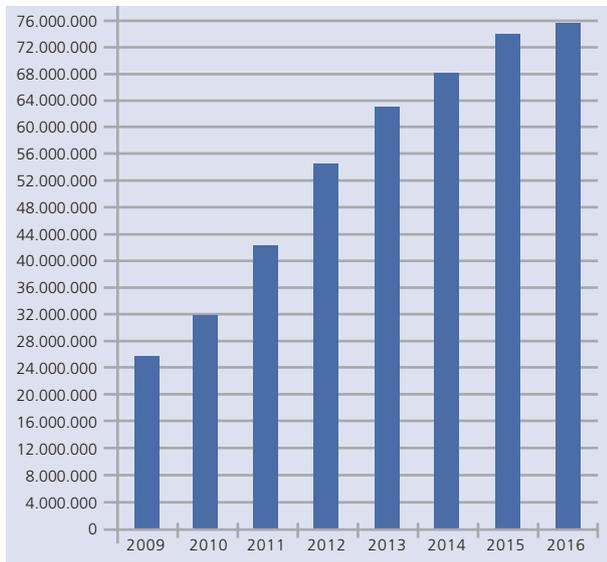
## Die THAMM & PARTNER GmbH

### Die finanzielle Situation der THAMM & PARTNER GmbH

Die Thamm & Partner GmbH steht mit einer Eigenkapitalquote von rd. 91 % weiterhin auf einem hohen Niveau. In Zeiten von Eurokrise und Staatsverschuldung ist diese wichtige Kennzahl eine sehr positive Botschaft für die Anleger. Diese sehr gute Eigenkapitalausstattung erlaubt es dem Unternehmen nach wie vor, schnell und effizient auf die sich ergebenden Marktschancen zu reagieren.

Dem langfristig gebundenen Sachanlagenvermögen in Höhe von 17.843 TEUR steht eine weit höhere Summe an Eigenmitteln, unter Berücksichtigung der ausstehenden Einlagen, von 69.043 TEUR gegenüber. Das Anlagevermögen ist somit vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Ein Insolvenzrisiko besteht nicht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die ausschließlich zur Finanzierung der einzelnen Objekte des Anlagevermögens dienen, haben sich in 2016 um 7.504 TEUR gegenüber dem Vorjahr vermindert. Die liquiden Mittel (Bargeld und kurzfristige Wertpapiereanlagen) zum Bilanzstichtag in Höhe von 21.702 TEUR übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquidität der Gesellschaft war in 2016 jederzeit gesichert. Die langfristige Entwicklung des Unternehmens lässt sich auch gut an der Entwicklung der Bilanzsumme ablesen: eine solide Entwicklung unseres Unternehmens.

**THAMM & PARTNER GmbH – Entwicklung der Bilanzsummen in Euro**



### Umsatzentwicklung

Im Jahr 2016 beruhen die Umsatzerlöse der Gesellschaft neben Mieteinnahmen im Wesentlichen auf den Verkäufen von Bestandsobjekten.

Die Umsatzerlöse i. H. von rund 11.400 TEUR enthalten rund 10.500 TEUR Verkaufserlöse und ansonsten im Wesentlichen Mieteinnahmen.

### Zukünftige Entwicklung und Ausblick

Die Immobilienpreise sind in Deutschland vom Jahr 2010 an erheblich gestiegen. Im gesamtdeutschen Durchschnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen seit Anfang 2010 bis 2016 um rd. 44 % angestiegen. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr den Marktverhältnissen entsprechend Wohnungseinheiten veräußert und gleichzeitig weitere Objekte geplant, entwickelt oder fertiggestellt.

Aufgrund der Preisentwicklung im Wohnbaubereich im ersten Halbjahr 2016 wird von einer Fortsetzung der Preisentwicklung im ganzen Jahr 2016 ausgegangen. In Ballungszentren besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Thamm & Partner GmbH entwickelt Immobilien fast ausschließlich in Innenstadtlagen und kann daher von dieser Entwicklung profitieren.

Im Jahr 2016 stieg die Investition im Baugewerbe um 16,7 %. Nach dem starken Wachstum im Immobilienmarkt in den letzten Jahren ist auch im Geschäftsjahr 2017 die Fortsetzung dieses positiven Trends zu verzeichnen.

## Die atypisch stillen Beteiligungen im Geschäftsjahr 2016

Im Berichtszeitraum 2016 konnten weitere neue atypisch stille Gesellschafter mit einem Beteiligungsvolumen von insgesamt 13.246 TEUR (Vorjahr 13.788 TEUR) hinzugewonnen werden. Die Gesellschaft konnte sich trotz des schwierigen Umfeldes im Bereich Private Equity weiterhin gut im Markt positionieren. Zum 31.12.2016 sind an der Gesellschaft 5.481 atypisch stille Gesellschafter beteiligt.

Im Jahr 2016 wurde unseren Gesellschaftern ein Betriebsergebnis von -3.469 TEUR zugewiesen, darin enthalten sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 1.292 TEUR und Raum-/Renovierungskosten i. H. von 1.099 TEUR.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Anlegerinnen und Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

## Wesentliche Projekte im Jahr 2016

Es wurden folgende Denkmalschutzobjekte in Görlitz erworben:  
Konsulstraße 68, Schillerstr. 26 und Emmerichstr. 45.

Alle verbliebenen Einheiten der Objekte Oststr. 51–53 in Leipzig und der Schoensche Str. 36 in Berlin wurden veräußert. Die Objekte Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 befanden sich im Bau.

Mit Bauarbeiten wurde an folgenden Objekten im Wirtschaftsjahr 2016 begonnen:

Leipzig: Oststr. 49

Potsdam: Jägerstr. 23

Görlitz: Breitestr. 20, Breitestr. 21

Durch die günstige Marktpreisentwicklung bei Immobilien erhöht sich die Werthaltigkeit unseres Immobilienbestandes stetig.

## Unsere Organisation

Um den reibungslosen Ablauf bei erhöhtem Bauaufkommen zu gewährleisten, werden nach wie vor alle Mitarbeiter und teilweise auch externe Dienstleister regelmäßig in neue Verwaltungsmaßnahmen eingebunden.

Die Objekte werden weiterhin von einzelnen Teams, bestehend aus Projektleiter, Architekt und Bauleiter sowie Verwalter, eigenverantwortlich durchgeführt. Wobei jedes Team aus internen und externen Mitwirkenden besteht, sodass jederzeit ein breit gefächertes Know-how, hohe Flexibilität und Unabhängigkeit gewährleistet sind.

An dieser Stelle möchte sich die Geschäftsleitung bei allen Mitarbeitern, freiberuflich Tätigen und Unternehmen für die hohe Einsatzbereitschaft und Solidarität bedanken.

## Risikomanagement

Zu einem erfolgreichen Risikomanagement gehört auch, dass die Geschäftsleitung zum richtigen Zeitpunkt die richtigen zukunftsweisenden Entscheidungen trifft und die daraus abzuleitenden Maßnahmen zeitnah und erfolgreich umsetzt.

Die Zusammenarbeit mit dem dreiköpfigen Beirat, bestehend aus einem Rechtsanwalt (Baurechtsspezialist), einem Sachverständigen für Grundstückswerte und einem Architekten, hat sich dabei sehr bewährt.

Oberste Priorität sind auch künftig der Liquidität und dem Risikomanagement einzuräumen. Hierzu hat das Unternehmen ausführliche Business-Pläne entwickelt, die umfassend kurz- und langfristige Informationen liefern und damit ein griffiges Frühwarnsystem darstellen. Die zur Vergütung stehenden projektbezogenen Überwachungsinstrumente versetzen das Unternehmen jederzeit in die Lage, auf entsprechende Situationen kurzfristig und flexibel reagieren zu können. Abgerundet wird dies durch die kollegiale Zusammenarbeit und die regelmäßigen Besprechungen mit den an den jeweiligen Objekten beteiligten Personen.



## Jahresbericht 2016 des Gesellschaftsbeirates der Thamm & Partner GmbH

Der jährliche Bericht des Beirates der Firma Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr 2016 informiert über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die Tätigkeit des Beirates als Aufsichtsgremium.

Entsprechend den Vorgaben der Beiratsordnung haben sich die Beiratsmitglieder mit der Entwicklung der Firma Thamm & Partner GmbH unter Würdigung des Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 auseinandergesetzt.

Regelmäßig erhielt der Beirat von der Geschäftsführung ausführliche Informationen über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens; alle aufgeworfenen relevanten Fragen zur Planung der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements wurden dabei berücksichtigt.

Die notwendigen Unterlagen und Auskünfte, die zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage notwendig sind, wurden dem Beirat zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt; insbesondere auch der Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Mittelverwendungsbericht der Kunzmann & Weigel Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Ergänzend zu der ständigen Beiratstätigkeit informierten sich die Beiräte auf Einladung der Geschäftsführung vorrangig in Berlin, Leipzig und Potsdam über Stand und Entwicklung der Bauvorhaben des Unternehmens.

Hierzu gehörten neben Besprechungen mit der Geschäftsführung auch Besichtigungen der Baustellen vor Ort oder von Objekten in der Entwicklung. Insbesondere hervorzuheben sind die Besichtigungen Salomon Stift / letzter Bauabschnitt und Oststraße 49, beide in Leipzig. In Potsdam wurde der Baufortschritt in der Ludwig-Richter-Str. 28 und 29 begutachtet sowie der Planungsstand bei der Leiblstraße 19 und das Bauvorhaben Jägerstraße 23, bestehend aus Denkmalgebäude und Neubau. Daneben wurden auch Objekte, die zum Ankauf angeboten wurden, besichtigt.

Nachdem die Vorhaben auch im Jahr 2016 die ihrem Entwicklungsstand entsprechenden Fortschritte genommen haben, sieht der Beirat die von der Geschäftsleitung angestrebte Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der Bilanz 2016 der Kunzmann & Weigel Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, als realistisch an.

Abschließend danken alle Beiratsmitglieder an dieser Stelle der Geschäftsführung und der gesamten Belegschaft der Firma Thamm und Partner GmbH für deren Leistungen und die wie immer konstruktive gemeinsame Arbeit.

Augsburg, den 04.12.2017

Für den Beirat  
RA Martin Rupp



## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2016 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypische stille Gesellschafter	12.395.335,09
Minderung Bestand Vorräte	5.302.737,64
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181.947,57
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände	-458.336,87
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	1.949,96
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	765.488,55
Erhöhung sonstiger Verbindlichkeiten	233.826,32
Verminderung flüssiger Mittel	2.290.470,45
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>20.713.418,71</b>

Mittelverwendung	Euro
Erhöhung des Anlagevermögens	1.617.274,29
Erhöhung Forderung gg. UN mit Beteiligungsverhältnis	191,52
Minderung Rückstellungen	456.514,80
Minderung erhaltene Anzahlungen	7.665.608,96
Minderung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	7.503.729,63
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	911,52
Jahresfehlbetrag 2016 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	3.469.187,99
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>20.713.418,71</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die einzelnen Positionen der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung zu den Unterlagen der Rechnungslegung abgestimmt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

### Vistra Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## Bilanz

Aktiva	2015 / Euro	2016 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.108,51	4.088,51
II. Sachanlagen	15.135.801,25	16.693.587,11
III. Finanzanlagen	1.085.339,82	1.144.848,25
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	7.182.786,69	9.545.658,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.576.524,33	26.853.105,15
- davon eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen in EUR 25.461.884,99 (Vorjahr EUR 25.206.245,92)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in EUR 22.150.873,14 (Vorjahr EUR 23.198.067,97)		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	23.992.131,86	21.701.661,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten	19.679,52	17.729,56
<b>Summe Aktiva</b>	<b>73.996.371,98</b>	<b>75.960.678,00</b>

Passiva	2015 / Euro	2016 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	60.653.446,97	69.579.594,07
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>60.117.074,00</b>	<b>69.043.221,10</b>
B. Rückstellungen	578.879,80	122.365,00
C. Verbindlichkeiten	13.298.695,54	6.794.280,78
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.997.979,62 (Vorjahr EUR 10.312.849,21)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.796.301,16 (Vorjahr EUR 2.985.846,33)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: EUR 1.728.752,72 (Vorjahr EUR 1.796.641,19)		
- davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 277.113,25 (Vorjahr EUR 235.722,85)		
- davon Steuern: EUR 11.254,05 (Vorjahr EUR 10.834,55)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.044,74 (Vorjahr EUR 774,05)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.722,64	811,12
<b>Summe Passiva</b>	<b>73.996.371,98</b>	<b>75.960.678,00</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2015 / Euro	2016 / Euro
1. Rohergebnis	3.049.106,94	4.631.092,59
2. Personalaufwand	630.281,34	678.020,80
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	345.486,83	338.183,05
4. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit unüblich	193.063,39	7.393,44
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.230.392,00	6.991.197,29
6. Erträge aus Beteiligungen	2.845,90	7.816,10
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.040,00	2.001,29
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	151.021,82	94.142,34
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-5.481.252,22	-3.468.026,94
10. Ao. Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,32	0,00
13. Sonstige Steuern	1.207,54	1.161,05
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	5.482.459,76	3.469.187,99
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis von -3.468 TEUR für 2016 sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 1.292 TEUR und Raumkosten i. H. von 1.099 TEUR enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

### An die Thamm & Partner GmbH, Berlin:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i. V. m. § 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 den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der

Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 16. November 2018

Vistra Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Peter Lenz  
Wirtschaftsprüfer

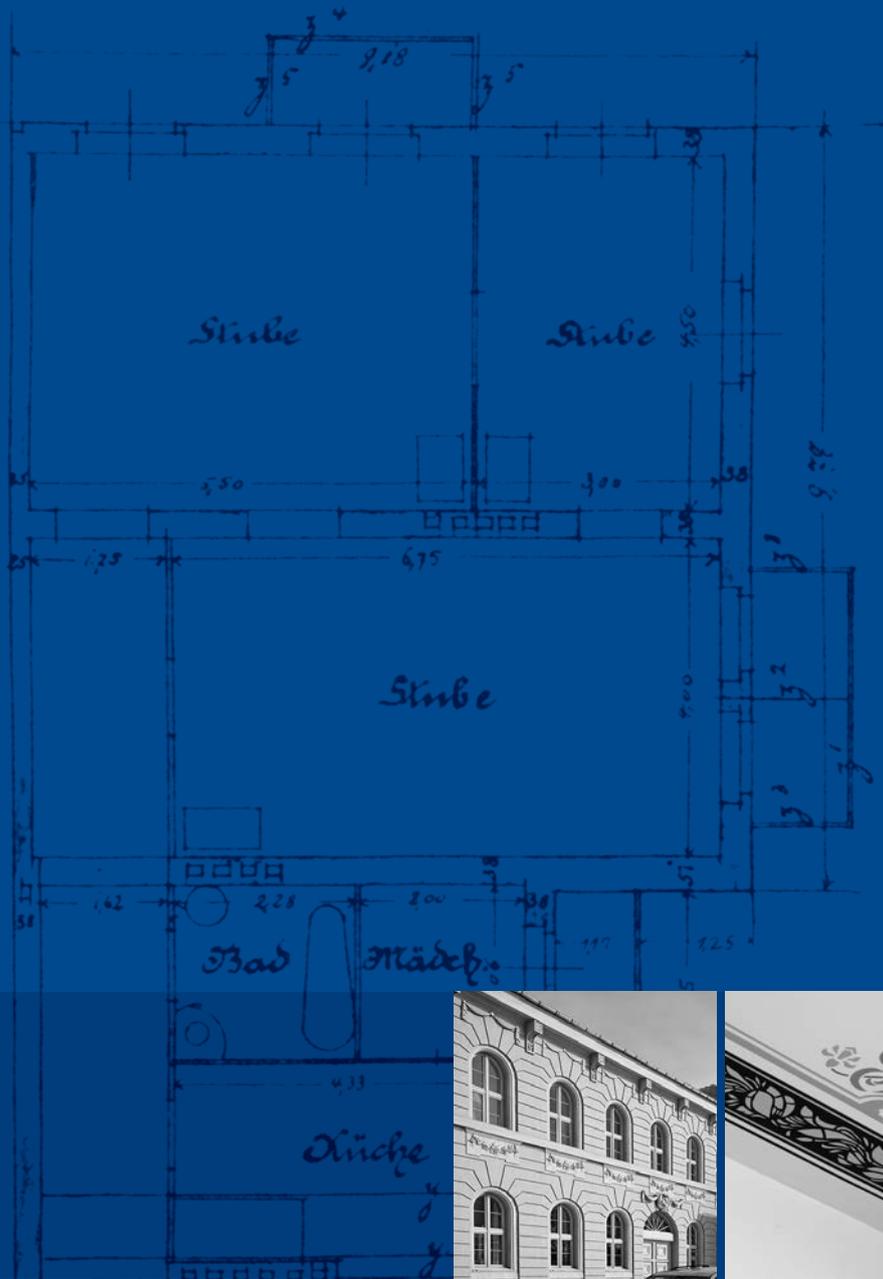


Christian Klein  
Wirtschaftsprüfer



II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2015**

## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2015 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypische stille Gesellschafter	13.144.283,36
Minderung Bestand Vorräte	1.372.287,06
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.393,95
Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände	203.084,54
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	4.157,88
Erhöhung der Rückstellungen	226.400,00
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>14.993.606,79</b>

Mittelverwendung	Euro
Investitionen in das Anlagevermögen	- 286.733,88
Erhöhung Forderung gg. UN mit Beteiligungsverhältnis	3.850,77
Erhöhung flüssige Mittel	8.465.318,68
Minderung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	189.452,45
Minderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	448.144,28
Minderung sonstiger Verbindlichkeiten	686.690,25
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	4.424,48
Jahresfehlbetrag 2015 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	5.482.459,76
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>14.993.606,79</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 Nr. 3 des von der Gesellschaft verwendeten Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**Rabald & Wagner**  
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

## Bilanz

Aktiva	2014 / Euro	2015 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.356,51	4.108,51
II. Sachanlagen	15.432.867,96	15.135.801,25
III. Finanzanlagen	1.074.758,99	1.085.339,82
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	8.555.073,45	7.182.786,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27.301.614,06	27.058.986,34
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 25.688.707,93 (VJ € 25.515.646,96)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.008.177,95 (VJ € 4.330.797,73)		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.526.813,18	23.992.131,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten	23.837,40	19.679,52
<b>Summe Aktiva</b>	<b>67.919.321,85</b>	<b>74.478.833,99</b>

Passiva	2014 / Euro	2015 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	53.474.085,38	61.135.908,98
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>52.937.712,41</b>	<b>60.599.536,01</b>
B. Rückstellungen	352.479,80	578.879,80
C. Verbindlichkeiten	14.622.982,52	13.298.695,54
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 10.312.849,21 (VJ € 11.180.034,50)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 1.796.641,19 (VJ € 1.972.729,32)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.147,12	1.722,64
<b>Summe Passiva</b>	<b>67.919.321,85</b>	<b>74.478.833,99</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2014 / Euro	2015 / Euro
1. Rohergebnis	4.010.522,40	3.049.106,94
2. Personalaufwand	687.175,20	630.281,34
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	524.940,25	345.486,83
4. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit unüblich	0,00	193.063,39
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.540.172,68	7.230.392,00
6. Erträge aus Beteiligungen	2.428,70	2.845,90
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.680,36	17.040,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	164.088,86	151.021,82
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.857.745,53	-5.481.252,54
10. Ao. Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,44	0,32
13. Sonstige Steuern	625,96	1.207,54
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	4.858.371,05	5.482.459,76
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis von -5.482 TEUR für 2015 sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 1.503 TEUR und Raumkosten (u.a. die Renovierungskosten) i. H. von 2.237 TEUR enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

### An die Thamm & Partner GmbH:

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der Geschäftsführung.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsgemäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG habe ich auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss vom 01.01. bis 31.12.2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Landshut, den 27. April 2017



Dr. Bernd Rabald  
Wirtschaftsprüfer





## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2014 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypische stille Gesellschafter	11.035.555,37
Minderung sonstiger Wertpapiere	391.046,62
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	30.465,37
Erhöhung der Rückstellungen	13.559,35
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	12.167,01
Erhöhung passive Rechnungsabgrenzung	1.265,60
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>11.484.059,32</b>

Mittelverwendung	Euro
Investitionen in das Anlagevermögen	93.998,90
Erhöhung Bestand Vorräte	150.391,75
Erhöhung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	996.495,92
Erhöhung Forderungen gg. UN mit Beteiligungsverhältnis	14.587,19
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände	1.758.552,48
Erhöhung flüssige Mittel	2.658.739,01
Minderung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	426.989,08
Minderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	525.933,94
Jahresfehlbetrag 2014 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	4.858.371,05
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>11.484.059,32</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 Nr. 3 des von der Gesellschaft verwendeten Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**Rabald & Wagner**

Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

## Bilanz

Aktiva	2013 / Euro	2014 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.417,51	4.356,51
II. Sachanlagen	15.371.081,74	15.432.874,53
III. Finanzanlagen	1.038.485,31	1.074.758,99
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	8.404.682,00	8.555.073,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24.531.978,47	27.301.614,06
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 25.515.646,96 (VJ € 23.064.446,12)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 4.330.797,73 (VJ € 2.502.037,71)		
III. Wertpapiere	391.046,62	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.868.074,17	15.526.832,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	54.302,77	23.837,40
<b>Summe Aktiva</b>	<b>62.668.068,59</b>	<b>67.919.321,88</b>

Passiva	2013 / Euro	2014 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	47.296.901,06	53.474.085,38
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>46.760.528,09</b>	<b>52.937.712,41</b>
B. Rückstellungen	338.920,45	352.479,80
C. Verbindlichkeiten	15.563.738,53	14.563.004,90
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.180.034,50 (VJ € 11.679.873,83)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 1.972.729,32 (VJ € 2.273.405,31)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.881,52	6.147,12
<b>Summe Passiva</b>	<b>62.668.068,59</b>	<b>67.919.321,85</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2013 / Euro	2014 / Euro
1. Rohergebnis	1.529.028,74	4.010.522,40
2. Personalaufwand	671.288,76	687.175,20
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	470.157,82	524.940,25
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.318.339,92	7.540.172,68
5. Erträge aus Beteiligungen	2.652,20	2.428,70
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.121,00	45.680,36
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.430,39	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	152.091,14	164.088,86
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-8.040.506,09	-4.857.745,53
10. Ao. Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,07	0,44
13. Sonstige Steuern	625,96	625,96
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	8.041.130,98	4.858.371,05
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis von -4.858 TEUR für 2014 sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 1.847 TEUR und Raumkosten (u.a. die Renovierungskosten) i.H. von 2.764 TEUR enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

### An die Thamm & Partner GmbH:

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der Geschäftsführung.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i.V.m. § 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 den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftsfähigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAnlG habe ich auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss vom 01.01. bis 31.12.2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages. Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

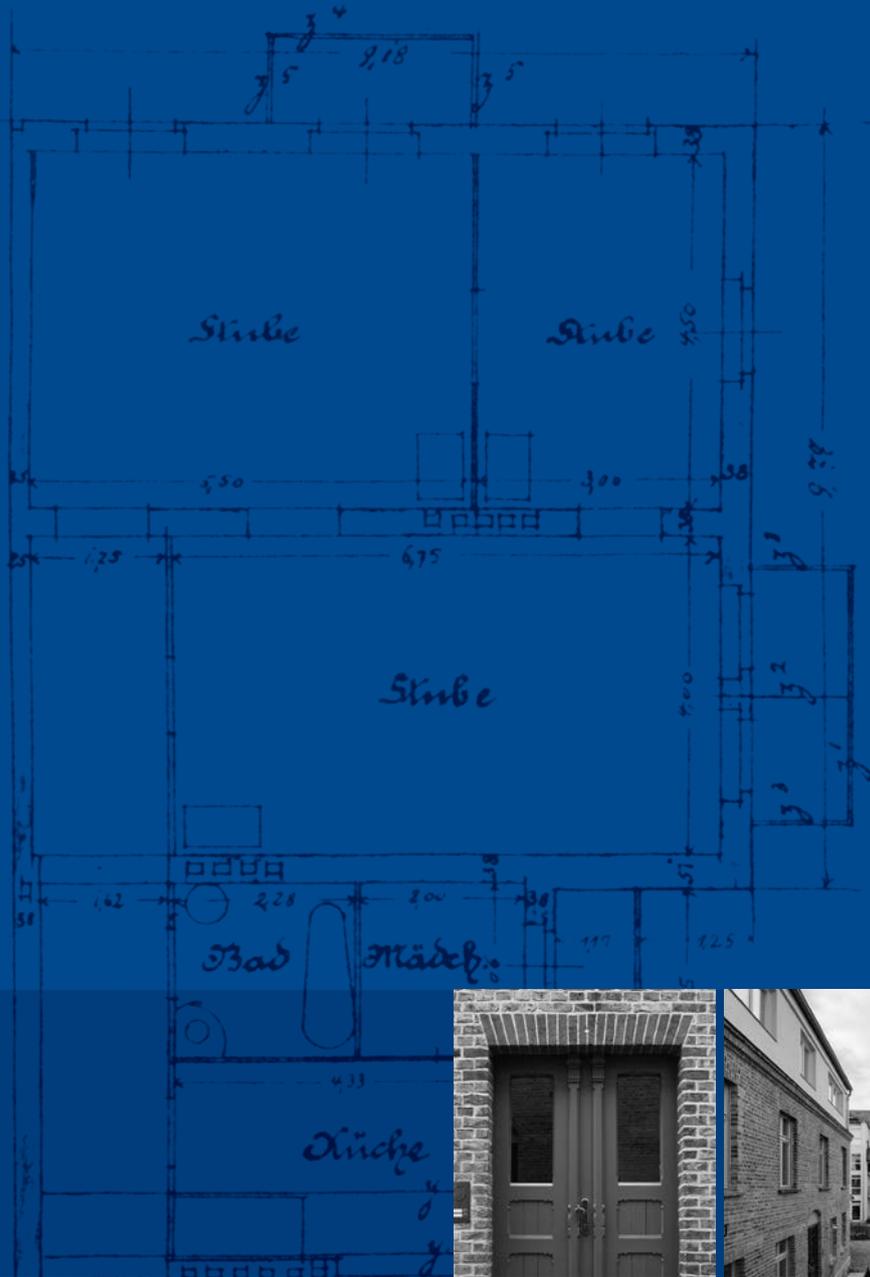
Landshut, den 22. Januar 2016

Dr. Bernd Rabald  
Wirtschaftsprüfer



# II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2013**



## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2013 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypische stille Gesellschafter	11.851.353,09
Minderung Bestand Vorräte	3.083.511,49
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	615,61
Minderung sonstiger Wertpapiere	1.430,39
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	16.038,04
Erhöhung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	3.065.329,86
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.680,43
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	1.768.849,95
Erhöhung passive Rechnungsabgrenzung	2.271,52
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>20.078.080,38</b>

Mittelverwendung	Euro
Investitionen in das Anlagevermögen	1.902.577,13
abzgl. Abschreibungen	-470.157,82
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände	2.875.667,43
Erhöhung flüssige Mittel	7.065.713,21
Minderung der Rückstellungen	192.991,63
Jahresfehlbetrag 2013 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	8.041.130,98
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>20.078.080,38</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 Nr. 3 des von der Gesellschaft verwendeten Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**ifact WP GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2012 / Euro	2013 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	11.205,51	8.417,51
II. Sachanlagen	13.533.769,02	15.371.081,74
III. Finanzanlagen	970.432,90	1.038.485,31
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	11.488.193,49	8.404.682,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.656.926,65	24.531.978,47
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 23.064.446,12 (VJ € 20.310.662,50)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.502.037,71 (VJ € 2.977.099,20)		
III. Wertpapiere	392.477,01	391.046,62
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.802.360,96	12.868.074,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	70.340,81	54.302,77
<b>Summe Aktiva</b>	<b>53.925.706,35</b>	<b>62.668.068,59</b>

Passiva	2012 / Euro	2013 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	43.486.678,95	47.296.901,06
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>42.950.305,98</b>	<b>46.760.528,09</b>
B. Rückstellungen	531.912,08	338.920,45
C. Verbindlichkeiten	10.440.878,29	15.563.738,53
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.679.873,83 (VJ € 5.989.693,31)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 2.273.405,31 (VJ € 3.013.690,96)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.610,00	4.881,52
<b>Summe Passiva</b>	<b>53.925.706,35</b>	<b>62.668.068,59</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2012 / Euro	2013 / Euro
1. Rohergebnis	1.942.298,21	1.529.028,74
2. Personalaufwand	616.949,39	671.288,76
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	374.256,39	470.157,82
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.739.474,03	8.318.339,92
5. Erträge aus Beteiligungen	476,80	2.652,20
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.367,00	41.121,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	1.430,39
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	225.411,96	152.091,14
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-7.966.949,76	-8.040.506,09
10. Ao. Erträge finanzwirksam	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	1,07
13. Sonstige Steuern	394,38	625,96
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	7.967.344,14	8.041.130,98
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis von -8.041.130,98 € für 2013 sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 1.610.348,36 € und Raumkosten (u.a. die Renovierungskosten) i.H von 2.998.552,87 € enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 13. Februar 2015

### ifact WP GmbH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

  
Fabis

Wirtschaftsprüfer



# II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2012**

## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2012 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Minderung aktive Rechnungsabgrenzung	9.060,84
Erhöhung der Rückstellungen	180.460,08
Erhöhung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	4.536.300,91
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.332.075,55
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	455.336,29
Erhöhung passive Rechnungsabgrenzung	1.767,64
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>6.515.001,31</b>

Mittelverwendung	Euro
Minderung Einlagen atypisch stille Gesellschafter	2.942.858,92
Investitionen in das Anlagevermögen	1.646.704,11
abzgl. Abschreibungen	-374.256,39
Erhöhung Bestand Vorräte	3.274.166,82
Erhöhung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	457,79
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände	4.925.576,59
Erhöhung sonstige Wertpapiere	3.300,90
Erhöhung flüssige Mittel	1.689.280,32
Jahresfehlbetrag 2012 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	-7.967.344,14
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>6.515.001,31</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 Nr. 3 des von der Gesellschaft verwendeten Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**ifact WP GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2011 / Euro	2012 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.287,51	11.205,51
II. Sachanlagen	12.019.159,55	13.533.769,02
III. Finanzanlagen	841.256,26	970.432,90
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	8.214.026,67	11.488.193,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.730.892,27	21.656.926,65
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 20.310.662,50 (VJ € 15.203.304,12)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 2.977.099,20 (VJ € 3.901.545,01)		
III. Wertpapiere	389.176,11	392.477,01
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.113.080,64	5.802.360,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten	79.401,65	70.340,81
<b>Summe Aktiva</b>	<b>42.395.280,66</b>	<b>53.925.706,35</b>

Passiva	2011 / Euro	2012 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	38.462.193,73	43.486.678,95
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>37.925.820,76</b>	<b>42.950.305,98</b>
B. Rückstellungen	351.452,00	531.912,08
C. Verbindlichkeiten	4.117.165,54	10.440.878,29
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 5.989.693,31 (VJ € 1.217.259,20)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 3.013.690,96 (VJ € 1.227.541,17)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	842,36	2.610,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>42.395.280,66</b>	<b>53.925.706,35</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2011 / Euro	2012 / Euro
1. Rohergebnis	2.032.606,86	1.942.298,21
2. Personalaufwand	533.412,78	616.949,39
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen	327.565,02	374.256,39
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.803.110,63	8.739.474,03
5. Erträge aus Beteiligungen	936,22	476,80
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.355,18	46.367,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	115.105,55	225.411,96
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.693.295,72	-7.966.949,76
10. Ao. Erträge finanzwirksam	30.277,88	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	30.277,88	0,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,78	0,00
13. Sonstige Steuern	1.144,77	394,38
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	2.664.161,83	7.967.344,14
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Im Ergebnis von -7.967.344,14 € für 2012 sind die Abfindungsbeträge für die ausgeschiedenen stillen Gesellschafter i. H. von 3.128.773,21 € und Raumkosten (u.a. die Renovierungskosten) i.H von 2.023.286,05 € enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 15. Mai 2014

### ifact WP GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



Fabis

Wirtschaftsprüfer



# II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2011**

## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2011 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypisch stille Gesellschafter	8.077.341,32
Desinvestitionen in das Anlagevermögen	2.682,45
zuzgl. Abschreibungen	327.562,02
Abnahme sonstige Aktiva	130.865,93
Zunahme sonstige Rückstellungen	269.616,00
Mehrung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	277.918,92
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>9.085.986,64</b>

Mittelverwendung	Euro
Investitionen Anlagevermögen	3.512.806,95
Erhöhung Bestand Vorräte	2.304.051,27
Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.746,99
Abnahme sonstige Verbindlichkeiten	138.321,78
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.396,58
Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	37.536,61
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	343,52
Mehrung Bestand flüssige Mittel	399.621,11
Jahresfehlbetrag (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	2.664.161,83
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>9.085.986,64</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 Nr. 3 des von der Gesellschaft verwendeten Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**ifact WP GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2010 / Euro	2011 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.176,51	8.287,51
II. Sachanlagen	8.865.090,70	12.019.159,55
III. Finanzanlagen	815.873,63	841.256,26
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	5.909.975,40	8.214.026,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.396.042,34	16.730.892,27
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 15.203.304,12 (VJ € 10.752.335,25)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.901.545,01 (VJ € 3.882.220,10)		
III. Wertpapiere	384.884,94	389.176,11
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.717.705,96	4.113.080,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten	41.865,04	79.401,65
<b>Summe Aktiva</b>	<b>32.136.614,52</b>	<b>42.395.280,66</b>

Passiva	2010 / Euro	2011 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	28.598.045,37	38.462.193,73
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>28.061.672,40</b>	<b>37.925.820,76</b>
B. Rückstellungen	81.836,00	351.452,00
C. Verbindlichkeiten	3.991.920,24	4.117.165,54
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.217.259,20 (VJ € 1.134.082,17)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 1.227.541,47 (VJ € 2.211.726,29)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.185,88	842,36
<b>Summe Passiva</b>	<b>32.136.614,52</b>	<b>42.395.280,66</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2010 / Euro	2011 / Euro
1. Rohergebnis	1.509.884,91	2.032.606,86
2. Personalaufwand	446.976,94	533.412,78
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	289.071,37	327.565,02
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen*	2.611.813,52	3.803.110,63
5. Erträge aus Beteiligungen	2.324,40	936,22
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.537,25	52.355,18
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	123.462,95	115.105,55
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.892.578,22	-2.693.295,72
10. Ao. Erträge finanzwirksam	0,00	30.277,88
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	30.277,88
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,78
13. Sonstige Steuern	879,03	1.144,77
14. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	1.893.457,25	2.664.161,83
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Unter Sonstige betriebliche Aufwendungen sind u.a. die Emissionskosten und die Vertriebsprovisionen i.H. von 11 % auf das neu akquirierte Beteiligungskapital enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 14. September 2012

### ifact WP GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



Prof. Dr. Knoll  
Wirtschaftsprüfer



# II. Obergeschoss.



**Geschäftsbericht 2010**

## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2010 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro
Einlagen atypisch stille Gesellschafter	7.161.953,48
Desinvestitionen in das Anlagevermögen	600.434,25
zuzgl. Abschreibungen	289.071,37
Minderung flüssige Mittel	232.532,43
Erhöhung der Rückstellungen	7.953,00
Erhöhung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	542.166,12
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	527.184,24
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	76.618,10
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>9.437.912,99</b>

Mittelverwendung	Euro
Erhöhung Bestand Vorräte	4.824.713,13
Erhöhung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	438,53
Erhöhung Forderungen gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	529,33
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände	2.708.678,39
Erhöhung Sonstige Wertpapiere	550,15
Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	8.946,14
Minderung passive Rechnungsabgrenzung	600,07
Jahresfehlbetrag 2010 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)	1.893.457,25
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>9.437.912,99</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**ifact WP GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2009 / Euro	2010 / Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.558,51	5.176,51
II. Sachanlagen	9.792.052,95	8.865.090,70
III. Finanzanlagen	781.035,00	815.873,63
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.085.262,27	5.909.975,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.686.396,09	12.396.042,34
- davon eingeforderte noch ausstehende Einlagen € 10.752.335,25 (VJ € 9.151.715,62)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.882.220,10 (VJ € 3.230.028,12)		
III. Wertpapiere	384.334,79	384.884,94
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.950.238,39	3.717.705,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten	32.918,90	41.865,04
<b>Summe Aktiva</b>	<b>25.714.796,90</b>	<b>32.136.614,52</b>

Passiva	2009 / Euro	2010 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	23.329.549,14	28.598.045,37
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
	<b>22.793.176,17</b>	<b>28.061.672,40</b>
B. Rückstellungen	73.883,00	81.836,00
C. Verbindlichkeiten	2.845.951,78	3.991.920,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.134.082,17 (VJ € 543.003,05)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren € 2.211.726,29 (VJ € 1.605.037,19)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.785,95	1.185,88
<b>Summe Passiva</b>	<b>25.714.796,90</b>	<b>32.136.614,52</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2009 / Euro	2010 / Euro
1. Rohergebnis	1.514.232,18	1.509.884,91
2. Personalaufwand	401.450,89	446.976,94
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	287.161,30	289.071,37
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen*	2.078.416,81	2.611.813,52
5. Erträge aus Beteiligungen	2.354,20	2.324,40
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.745,14	66.537,25
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	214.888,59	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	105.231,84	123.462,95
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.503.817,91	-1.892.578,22
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	11,99	0,00
11. Sonstige Steuern	691,83	879,03
12. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	1.504.497,75	1.893.457,25
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Unter Sonstige betriebliche Aufwendungen sind u.a. die Emissionskosten und die Vertriebsprovisionen i.H. von 11 % auf das neu akquirierte Beteiligungskapital enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 13. Dezember 2011

### ifact WP GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Prof. Dr. Knoll  
Wirtschaftsprüfer



II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2009**



## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2009 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro	Euro
Einlagen atypisch stille Gesellschafter	5.492.015,45	
abzgl. Zugang bei den ausstehende Einlagen	-1.571.832,65	3.920.182,80
zuzgl. Abschreibungen		287.161,30
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.688,91
Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände		10.362,05
Minderung Sonstige Wertpapiere		214.888,59
Minderung flüssige Mittel		17.453,86
Erhöhung Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten		382.685,11
Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten		29.068,02
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>4.863.490,64</b>

Mittelverwendung	Euro	Euro
Netto-Investitionen in das Anlagevermögen		1.907.334,44
Erhöhung Bestand Vorräte		595.201,84
Erhöhung Forderungen gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		499,37
Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung		23.560,74
Minderung der Rückstellungen		32.916,05
Minderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		98.654,44
Minderung erhaltene Anzahlungen		700.000,00
Minderung passive Rechnungsabgrenzung		826,01
Jahresfehlbetrag 2009 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)		1.504.497,75
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>4.863.490,64</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

**ifact WP GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2008 / Euro	2009 / Euro
A. Ausstehende Einlagen auf das Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	7.579.882,97	9.151.715,62
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.632,51	2.558,51
II. Sachanlagen	8.195.942,01	9.792.052,95
III. Finanzanlagen	753.898,80	781.035,00
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	490.060,43	1.085.262,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	546.232,06	534.680,47
III. Wertpapiere	599.223,38	384.334,79
IV. Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.967.692,25	3.950.238,39
D. Rechnungsabgrenzungsposten	9.358,16	32.918,90
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.147.922,57</b>	<b>25.714.796,90</b>

Passiva	2008 / Euro	2009 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	19.342.031,44	23.329.549,14
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
B. Rückstellungen	106.799,05	73.883,00
C. Verbindlichkeiten	3.232.853,09	2.845.951,78
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	1.332.771,09	543.003,05
- davon aus Steuern:	9.713,50	6.958,33
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten:	227,40	574,02
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.611,96	1.785,95
<b>Summe Passiva</b>	<b>22.147.922,57</b>	<b>25.714.796,90</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2008 / Euro	2009 / Euro
1. Rohergebnis	1.312.021,98	1.514.232,18
2. Personalaufwand	269.804,57	401.450,89
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	286.833,90	287.161,30
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen*	2.264.967,29	2.078.416,81
5. Erträge aus Beteiligungen	2.309,50	2.354,20
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.797,46	66.745,14
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	82.119,76	214.888,59
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	151.619,64	105.231,84
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.696.216,22	-1.503.817,91
10. Steuern vom Einkommen, Ertrag u. Vermögen	713,03	703,82
11. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	-1.696.927,11	-1.504.497,75
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Unter Sonstige betriebliche Aufwendungen sind u.a. die Emissionskosten und die Vertriebsprovisionen i.H. von 11 % auf das neu akquirierte Beteiligungskapital enthalten.

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 17. November 2010

**ifact WP GmbH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

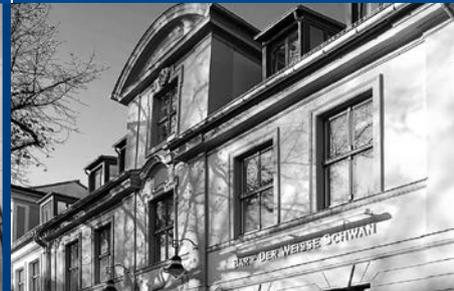


Dr. Falk von Craushaar  
Wirtschaftsprüfer



# II. Obergeschoss.

**THAMM**  
& PARTNER GMBH



**Geschäftsbericht 2008**

## Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungsrechnung der Gesellschaft im Berichtszeitraum 2008 stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	Euro	Euro
Einlagen atypisch stille Gesellschafter	5.365.525,03	
abzgl. Zugang bei den ausstehenden Einlagen	-688.228,37	4.677.296,66
zuzgl. Abschreibungen		286.833,90
Minderung Bestand Vorräte		592.092,48
Minderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.793,13
Minderung Forderungen gg. Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		583,20
Minderung sonstige Wertpapiere		82.119,76
Erhöhung erhaltene Anzahlungen		700.000,00
Erhöhung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		165.581,50
Erhöhung passive Rechnungsabgrenzung		1.311,12
<b>Summe Mittelherkunft</b>		<b>6.507.611,75</b>

Mittelverwendung	Euro	Euro
Netto-Investitionen in das Anlagevermögen		1.302.499,45
Erhöhung flüssige Mittel		1.994.722,70
Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände		124.322,89
Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung		3.327,26
Minderung sonstige Verbindlichkeiten		153.661,98
Minderung der Rückstellung		66.105,52
Minderung Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute		1.166.044,84
Jahresfehlbetrag 2007 (vor Verlustübernahme atyp. stille Ges.)		1.696.927,11
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>6.507.611,75</b>

Im Rahmen unserer Abschlussprüfung haben wir die Mittelverwendungsrechnung auf der Grundlage von § 8 des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft überprüft. Beanstandungen ergaben sich hieraus nicht.

### KRP TREUHANDGESELLSCHAFT MBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

## Bilanz

Aktiva	2007 / Euro	2008 / Euro
A. Ausstehende Einlagen auf das Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	6.891.654,60	7.579.882,97
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.985,51	5.632,51
II. Sachanlagen	7.185.766,65	8.195.942,01
III. Finanzanlagen	750.055,61	753.898,80
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.082.152,91	490.060,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	424.285,50	546.232,06
III. Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten, Wertpapiere	2.654.312,69	4.566.915,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	6.030,90	9.358,16
<b>Summe Aktiva</b>	<b>18.998.244,37</b>	<b>22.147.922,57</b>

Passiva	2007 / Euro	2008 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	15.673.433,52	19.342.031,44
III. Verlustvortrag	-886.372,97	-886.372,97
B. Rückstellungen	172.904,57	106.799,05
C. Verbindlichkeiten	3.686.978,41	3.232.853,09
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	1.642.878,68	1.332.771,09
- davon aus Steuern:	10.008,41	9.713,50
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten:	392,16	227,40
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.300,84	2.611,96
<b>Summe Passiva</b>	<b>18.998.244,37</b>	<b>22.147.922,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 / Euro	2008 / Euro
1. Rohergebnis	760.964,72	1.312.021,98
2. Personalaufwand	238.421,82	269.804,57
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	280.993,06	286.833,90
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.766.088,93	2.264.967,29
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.327,15	47.106,96
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	-	82.119,76
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	196.247,61	151.619,64
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.687.459,55	-1.696.216,22
9. Steuern vom Einkommen, Ertrag u. Vermögen	573,70	710,89
10. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	1.688.033,25	1.696.927,11
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Leipzig, den 30. Oktober 2009

### KRP TREUHANDGESELLSCHAFT MBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Dr. Falk von Craushaar  
Wirtschaftsprüfer









### Prospektaufstellung

Dieser Verkaufsprospekt wurde am 30.06.2005 aufgestellt.

### Prospektherausgeber

Die Thamm & Partner GmbH,  
Wormser Str. 5, 10789 Berlin  
ist Herausgeber dieses Prospektes.

Berlin, den 30.06.2005

Angela Thamm, Geschäftsführerin



## Die THAMM & PARTNER GmbH



### *Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,*

wir freuen uns über Ihr Interesse an einer mitunternehmerischen Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH. Mit diesem Vorwort möchten wir Ihnen in Ergänzung zu unserem nachfolgenden Firmenporträt einen Ausblick auf unsere gemeinsamen Ziele geben.

Seit Generationen haben sich Immobilien als Kapitalanlage, zur Vermögensbildung und zur Alterssicherung bestens bewährt. Wir möchten Ihr Interesse auf Überlegungen lenken, die in unserer heutigen Zeit von besonderer Bedeutung sind. Wer sich für Anlageobjekte im Immobilienbereich interessiert, will in der Regel mehrere Dinge gleichzeitig erreichen. Er möchte mit seinem Geld Wertbeständigkeit und Wertzuwachs erzielen und eine langfristig solide Vermögensbildung betreiben. Es hat sich gezeigt, dass Immobilien tatsächlich über Jahrzehnte hinweg wertbeständig sind. Mit einer Beteiligung an unserer Gesellschaft nehmen Sie teil an diesen Vorteilen.

Unsere Geschäftspolitik konzentriert sich auf zwei Schwerpunkte: Zum einen möchten wir durch den Kauf von stilvollen Altbauten, deren anschließende Modernisierung und den gewinnbringenden Weiterverkauf für uns und unsere Mitgesellschafter Geld verdienen. Vor einer Weiterveräußerung werden wir gerne auch Sie als bevorzugte Käufer ansprechen. Zum anderen möchten wir durch den Erwerb und die detailgetreue Restaurierung von historischen Gebäuden einen wertvollen Eigenbestand aufbauen. Das hierdurch entstehende Vermögen kann zur überdurchschnittlichen Wertsteigerung des eingesetzten Kapitals beitragen, woran Sie als Mitunternehmer beteiligt sind. Im Wesentlichen wird sich der Schwerpunkt dieses Eigenbestandes auf die historischen Innenstadtbezirke von Berlin und Potsdam konzentrieren. Sicherlich haben Sie der Presse entnommen, dass wesentliche Teile von Potsdam von der UNESCO zum Kulturerbe der Welt ernannt wurden (Eintrag in die World Heritage List).

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese „Immobilien-Antiquitäten“ von großem Wert sind und vor allen Dingen auch bleiben. Zusammen mit Ihnen möchten wir interessante Gebäude in der historischen Innenstadt von Berlin und Potsdam zu einem wertvollen Immobilienbestand ausbauen. Für Sie und uns werden wir werthaltige und sichere Immobilien für eine solide und langfristige Vermögensbildung schaffen.

Streng nach unserem Motto: **Erfolg braucht sichere Fundamente!**

Berlin, im Juni 2005, **THAMM & PARTNER GmbH**

Angela Thamm



## Emissions-Wegweiser

Wagnishinweis	6
Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung und Vorbehaltsangaben	7
Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung	9
Die Unternehmensbeteiligung im Überblick	13
Die Unternehmensdaten der Thamm & Partner GmbH	14
Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung	17
Die Unternehmenstätigkeit der THAMM & PARTNER GmbH	20
Bilanz der Thamm & Partner GmbH	25
Wirtschaftsprüferstat und Lagebericht der Thamm & Partner GmbH	26
Anlageziele und Anlagepolitik	29
Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung	31
Unternehmens-Prognoserechnung	33
Erläuterungen zur Unternehmens-Prognoserechnung	35
Die atypisch stille Gesellschaftsbeteiligung	37
Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters	44
<b>Vertrags-Anhang</b>	49
Gesellschaftsvertrag der THAMM & PARTNER GmbH	50
Beiratsordnung der THAMM & PARTNER GmbH	52
Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft	53
Beteiligungszertifikat	61
Beitrittserklärung	62
Nicht erforderliche Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung für diese Beteiligung	63

**Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.**

## Beteiligungs-Verkaufsprospekt

**Beteiligungs-Verkaufsprospekt**  
für die Platzierung von  
mitunternehmerischen Beteiligungen  
in Höhe von

**EUR 10.000.000,00**

atypisch stille Gesellschaft  
mit Gewinn- und Verlustbeteiligung

verbrieft durch auf den stillen Gesellschafter  
lautende Zertifikate der

**THAMM & PARTNER GmbH**

– Berlin –

Ergebnisbeteiligung ab dem Jahr 2005

Eintragung in das Beteiligungsbuch

Ausgabe zum Nennwert (100%) zzgl. 8% bzw. 8,5% Agio  
Verlustübernahme ggf. jeweils bis zu 100%  
auf das eingezahlte Einlagenkapital möglich

Zielplanung:

Investitionsphase bis 2007

Gewinnphase ab 2008

**Berlin, im Juni 2005**

## Wagnishinweis

Dieser Beteiligungsprospekt lädt ein zu einer langfristigen mitunternehmerischen Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH mit guten Gewinnchancen, aber auch mit entsprechenden wirtschaftlichen Risiken. Denn jede unternehmerische Tätigkeit stellt ein wirtschaftliches Wagnis dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für eine mitunternehmerische Beteiligung; sie ist zugleich Chancen- als auch Risikoanlage: Den erhöhten Renditechancen aus der unmittelbaren Beteiligung an einem Unternehmen stehen entsprechende allgemeine und spezielle unternehmerische Risiken gegenüber. Somit kann prinzipiell auch ein (Teil-) Verlust des eingesetzten Wagniskapitals eines Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Verlust sollte der Kapitalanleger vor dem Hintergrund seiner eigenen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können (siehe ausführliche Risikobelehrung ab Seite 9).

Die Anlegergelder werden nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Objekt bzw. Projekt investiert, sondern werden für die unternehmerische Tätigkeit im Rahmen des satzungsmäßig bestimmten operativen Geschäfts der THAMM & PARTNER GmbH für mehrere, z.T. auch später festzulegende Vorhaben verwendet. Aus diesem Grund sind Angaben gemäß §9 Abs.2 der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung in diesem Prospekt nicht möglich.

Eine Geldanlage bei der THAMM & PARTNER GmbH ist als mitunternehmerische Beteiligung weder mündelsicher noch besteht eine sonstige gesonderte Einlagensicherung. Die unternehmerischen Beteiligungsgelder unterliegen zudem keiner speziellen staatlichen Aufsicht, so dass es sich in erster Linie um eine Vertrauensinvestition des Anlegers handelt.

### Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Für den Inhalt dieses Emissionsprospektes übernimmt die THAMM & PARTNER GmbH

Wormser Straße 5 · D-10789 Berlin  
Tel. +49-30-217 74 88 · Fax +49-30-217 60 18  
Berlin@thammundpartner.de · www.thammundpartner.de

Geschäftsführung: Angela Thamm

die Verantwortung. Sie erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Berlin, Juni 2005  
Die Geschäftsführung

### Gegenstand des Prospektes

Gegenstand des Angebotes dieses Beteiligungs-Verkaufsprospektes ist die von der THAMM & PARTNER GmbH beschlossene Aufnahme von zusätzlichem atypisch stillem Gesellschaftskapital in Höhe von insgesamt EUR 10.000.000,00 mit Gewinn- und Verlustbeteiligung ab dem Beitritt zur THAMM & PARTNER GmbH.

### Einsichtnahme in die Unterlagen

Die in diesem Prospekt genannten Unterlagen, die die THAMM & PARTNER GmbH betreffen, können von ernsthaft interessierten Anlegern in den Geschäftsräumen der Gesellschaft nach vorheriger Absprache mit der Geschäftsleitung während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

### Zielplanungen

Dieser Prospekt enthält Prognoserechnungen zur künftigen Entwicklung der THAMM & PARTNER GmbH – die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft können sowohl aufgrund unerwarteter Ereignisse als auch aufgrund der in diesem Prospekt vor allem unter „Risikohinweise“ beschriebenen Faktoren erheblich von den Prognoserechnungen abweichen.

# Verantwortlichkeitserklärung der Geschäftsführung und Vorbehaltsangaben

## Verantwortlichkeit für den Inhalt

Herausgeber dieses Prospektes ist die THAMM & PARTNER GmbH, Berlin. Bei dem Inhalt dieses Prospektes handelt es sich um ein Beteiligungsangebot und eine Prognose über den Beteiligungsverlauf. Die THAMM & PARTNER GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Sie übernimmt in entsprechender Anwendung des §45 Börsengesetzes die Prospekthaftung.

## Angabenvorbehalte

Sämtliche Zahlen, unternehmerische Plandaten, Darstellungen, Gewinnprognosen und sonstige Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf der Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt. Sie befinden sich auf dem Stand vom Juni 2005 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- und Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Hierzu wird insbesondere auf die ab Seite 9 dargestellten Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung hingewiesen. Für die mit der unternehmerischen Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH verfolgten wirtschaftlichen Ziele wird deshalb keine Haftung übernommen.

Steuerliche Auswirkungen und Ziele der Anleger sind keine Geschäftsgrundlage der abzuschließenden Verträge und werden vom Prospektherausgeber nicht gewährleistet. Insbesondere ist die Möglichkeit der Verlustverrechnung abhängig von der persönlichen Steuersituation des Anlegers. Hierzu sollte der Kapitalanleger demnach seinen Steuerberater konsultieren.

Änderungen der Steuergesetze und Abweichungen aufgrund (steuer-) behördlicher Feststellungen bzw. Auflagen oder unternehmerischer bzw. behördlicher Erfordernisse im Interesse der THAMM & PARTNER GmbH bleiben vorbehalten und liegen im Risikobereich des Anlegers.

Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt werden.

## Vermittler-Verantwortlichkeit

Dritte, insbesondere die selbständigen Anlageberater und Vermittler, sind zu abweichenden Angaben nicht berechtigt. Jeder der Vertragspartner ist für die Angaben im Prospekt nur in dem Umfang verantwortlich, wie diese Angaben seine Vertragsleistungen betreffen. Die selbständigen Anlagevermittler haben die hier angebotene Kapitalanlage keiner eigenen Prüfung unterzogen und haften deshalb nicht für die Prospektangaben.

## Umfang der Prospekthaftung

Auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben finden die Bestimmungen der §§45 bis 48 BörsG entsprechend Anwendung. Derartige Ansprüche sind auf die Höhe und Rückzahlung der tatsächlich geleisteten Einlagen und die Erstattung der mit dem Erwerb verbundenen üblichen Kosten beschränkt. Darüber hinaus unterliegen sie gegenüber den gemäß §45 BörsG Verantwortlichen einer Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Kenntnis des Mangels, höchstens drei Jahre nach Abschluss des stillen Gesellschaftsvertrags. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Mit dem Beitrittsantrag gibt der atypisch stille Gesellschafter sein Einverständnis zu den vorstehenden Angabenvorbehalten im Prospekt.

## Vollständigkeitserklärung

Der vorliegende Prospekt und das Vertragswerk informieren den Anleger – nach bestem Wissen und der festen Überzeugung der Geschäftsführung der THAMM & PARTNER GmbH – wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für den Anleger im Hinblick auf seine Entscheidung für eine Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter von Bedeutung sind oder sein können.

Die Prospektierung erfolgte in Anlehnung an die in dem IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW S 4) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Kapitalanlagen mit dem Stand vom 1. September 2000 – soweit diese Anforderungen im einzelnen auf dieses Kapitalangebot Anwendung finden können – und wurde um weitere angebotsspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt.



## Zusicherungen der Geschäftsführung

Es wird versichert, dass außer den im Prospekt und im Vertragswerk aufgeführten Verträgen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine weiteren, für den Anleger bedeutsamen, insbesondere belastenden Verträge oder Absprachen, die im Zusammenhang mit diesem Anlageangebot stehen, begründet worden sind. Wirtschaftliche und/oder personelle Verflechtungen (auch über Angehörige i.S.v. §15 AO) zwischen dem Herausgeber des Prospektes, der THAMM & PARTNER GmbH, ihren Organ-Mitgliedern und deren Gesellschaftern sowie mit oder zwischen sonstigen für die Durchführung und Abwicklung der Kapitalanlage beauftragten Gesellschaften und Personen bzw. zwischen all diesen untereinander, bestehen über den im Emissionsprospekt angegebenen Umfang hinaus nicht.

Ergänzend sichert der Prospektherausgeber zu, dass zum Zeitpunkt der Prospektierung Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewährverpflichtungen über den aus dem Prospekt und dem Vertragswerk ersichtlichen Umfang hinaus nicht bestehen. Wesentliche Honorare, Entgelte, sonstige Vergütungen oder mittel- und unmittelbare Vorteilsgewährungen sind im Emissionsangebot ausnahmslos und vollständig genannt.

Nach alledem erklärt die Geschäftsführung der THAMM & PARTNER GmbH, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des §264 a StGB beachtet ist.

Berlin, Juni 2005

Die Geschäftsführung

# Beteiligungsrisiken und Risikobelehrung

## Grundsätzlicher Hinweis

Der Anleger beteiligt sich mit Risiko- bzw. Wagniskapital an dem Unternehmen der THAMM & PARTNER GmbH. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Beteiligung sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten. Der Kapitalanleger sollte daher die nachfolgenden Risikobelehrungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Prospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Beteiligung des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Einlagenhöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

## Allgemeine unternehmerische Risiken

Jede Investition oder Beteiligung an einem Unternehmen enthält wirtschaftliche Risiken. Bei der hier angebotenen atypisch stillen Gesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung ohne staatliche Kontrolle und ohne Einlagensicherung. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse sind abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg oder Mißerfolg des Unternehmens. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Kapitalanlage liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der THAMM & PARTNER GmbH entsprechend der Prognoserechnung. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des beitretenden stillen Gesellschafters geben. Deshalb verbindet sich mit einer Kapitalanlage generell das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes der Einlage und der Gewinnansprüche. Dies ist auch für diese Beteiligung bei einem unerwartet negativen Verlauf der Investitionen bzw. einer Insolvenz der THAMM & PARTNER GmbH grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

## Spezielle unternehmerische Risiken

### Mittelfristiges Bestehen der Gesellschaft

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der THAMM & PARTNER GmbH und atypisch still erfolgte 1999. Es handelt sich bei dieser Gesellschaft also um ein junges Unternehmen. Die Erfolgsaussichten der THAMM & PARTNER GmbH können also nur unter Berücksichtigung der Risiken, Aufwendungen und Schwierigkeiten beurteilt werden, die bei jungen Unternehmen auftreten.

Den bisher erzielten Geschäftsergebnissen kommt somit nur ein begrenzter Aussagewert zu und sie können nicht als Indikation künftiger Ergebnisse gewertet werden.

### Bisherige und zu erwartende Jahresergebnisse

Die Gesellschaft hat bisher keine Gewinne ausgewiesen. Aufgrund der hohen Investitionsaufwendungen für den Aufbau eines Immobilienbestandes, nimmt die THAMM & PARTNER GmbH an, dass der Turnaround erst in den kommenden Jahren erreicht wird. Falls es der Gesellschaft in den nächsten Jahren nicht gelingen sollte, ihren Finanzbedarf zu decken, könnte dies das Wachstum und den Ausbau des operativen Geschäfts erheblich erschweren.

### Immobilienanlagen

Da die THAMM & PARTNER GmbH Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser, vor allem im Altbaubereich, vornehmen wird, können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten,

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickeln kann und damit eine nachteilige, im Beitrittszeitpunkt des Anlegers noch nicht bekannte erhebliche Tatsache zur Folge hätte;
- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelastungen ergeben können;
- dass aufgrund der noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Prospektaussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, schlechte Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite etc.) gemacht werden könnten;
- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich bei vertraglich noch nicht abgesicherten Objektzwischen- und -endfinanzierungen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben können;
- dass sich bei auslaufenden Finanzierungskonditionen und damit verbunden bei neu abzuschließenden Finanzierungsverträgen höhere Finanzierungskosten ergeben können;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben können;

- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben können;
- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben können;
- dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleissteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben können;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise haben könnte;
- dass nicht oder nicht ausreichend kalkulierte Werterhaltungsaufwendungen anfallen, z.B. wegen veränderter Wettbewerbsbedingungen.

### Unternehmensbeteiligungen und sonstige Kapitalanlagen

Da die THAMM & PARTNER GmbH Investitionen u. a. auch in mittelständischen Unternehmen plant, können sich Risiken für die atypisch stillen Gesellschafter dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerterhöhungen und Veräußerungsgewinnen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des Beteiligungsunternehmens nicht den Erwartungen entsprochen hat;
- dass die in die Beteiligungsunternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt eine geringere als die prospektierte Renditeerwartung des in Unternehmensbeteiligungen eingesetzten Kapitals ergeben kann.

### Investitionen in Investmentzertifikate, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere

Derartige Wertpapierinvestitionen, die lediglich zur zwischenzeitlichen Liquiditätssteuerung und zur Kurzfristanlage flüssiger Mittel vorgesehen sind, werden bei Erwerb mit den Anschaffungskosten angesetzt. Verringert sich der Kurswert derartiger Wertpapiere oder – in Ermangelung eines solchen – der tatsächliche Wert gegenüber

den Anschaffungskosten, findet eine entsprechende Korrektur des Wertansatzes im Rahmen des Jahresabschlusses statt, die zu einer Verringerung des Jahresüberschusses führt und auch durch etwaige Kurserholungen in Folgejahren grundsätzlich nicht wieder aufgehoben werden muß.

Kursgewinne der Wertpapiere wirken sich nur dann aus, wenn sie durch Veräußerung der Wertpapiere realisiert werden. Kursverluste, die unterjährig auftreten, führen zu einer Verschlechterung des Jahresergebnisses, wenn diese Verluste durch Veräußerung der Wertpapiere realisiert werden. Kursverluste, die sich aus dem Vergleich des Kurses des Wertpapiers zum Bilanzstichtag ergeben, führen auch zur Verringerung des Jahresüberschusses, wenn sie nicht realisiert werden. Spätere Gewinne führen nur dann zu positiven Ergebnissen, wenn sie durch Veräußerung realisiert werden.

Auch bei guter Bonität der Schuldner der in den Wertpapieren verbrieften Forderungen zum Zeitpunkt der Investition kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zinsen oder die verbrieftete Forderung selbst bei Fälligkeit nicht bedient werden und hierdurch Einnahmeverluste entstehen. Generell können die Erträge von Wertpapieren über einen längeren Zeitraum nicht verbindlich prognostiziert werden. Das gleiche gilt für Werterhöhungen, so dass exakte Angaben zur Rendite der Wertpapierinvestitionen nicht gemacht werden können.

### Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Die prozentuale steuerliche Verlustbeteiligung von maximal 100% der gezeichneten und eingezahlten Einlage eines Anlegers kann als Folge verringerteter als angenommener steuerlicher Fehlbeträge oder aufgrund höherer

als geplanter Einlagen mit (steuerlicher) Verlustbeteiligung geringer als prospektiert ausfallen. Dies hätte für den Anleger eine reduzierte Rendite seiner Anlage nach Steuern zur Folge.

Für die atypisch stille Gesellschaft hat bis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine steuerliche Betriebsprüfung stattgefunden. Insoweit wird auf Risiken im Hinblick auf die steuerliche Anerkennung der durch den Beitritt zur THAMM & PARTNER GmbH möglichen steuerlichen Effekte hingewiesen. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalanleger möglicherweise zu übernehmende Verluste nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnen kann. Ebenso hängt die Höhe der möglichen verrechenbaren Verluste von der individuellen Steuersituation des Kapitalanlegers ab. Je nach Höhe der positiven und negativen Einkünfte aus anderen Einkunftsarten kann die Verlustverrechnung in einem Veranlagungszeitraum ganz oder teilweise beschränkt sein.

## Gesetzliche Risiken

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können sich Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse positiv wie negativ auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens auswirken. Entsprechendes ist auch auf Anlegerseite denkbar. Insgesamt besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen das Unternehmen zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

## Wirtschaftliche Risiken und Plan-Divergenzen

Ergänzend zu den vorstehend erläuterten unternehmerischen Risiken könnten sich weitere Risiken aus der im Verhältnis zur dargestellten Prognose der Unternehmensplanung abweichenden zukünftigen wirtschaftlichen Realität ergeben. Sowohl die der Planung für die Anlagezeiträume zugrunde gelegten Umsatzzahlen, Finanzerträge als auch die angenommenen Kostenerwartungen für die THAMM & PARTNER GmbH basieren nur teilweise auf abgesicherten Ist-Werten. Sie berücksichtigen

die Erwartungen der Geschäftsführung der THAMM & PARTNER GmbH zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der Planzahlen Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang.

Die Gewinnprognosen sowie die Angaben zu den Abfindungen haben darüber hinaus die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Es besteht folglich das Risiko, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft Entnahmen oder die Auszahlung von Abfindungen nur teilweise oder auf Zeit nicht zulässt. Desweiteren besteht keine Sicherheit hinsichtlich der angenommenen Ertragserwartungen sowie Kostenübernahmen, so dass auf die Risiken aus der hier zugrunde gelegten Ertrags- und Kostenentwicklung hinzuweisen ist.

Bedingung für den Eintritt der anlegerbezogenen Renditeprognosen ist außerdem die annahmegemäße Realisierung des Zeichnungsvolumens, die Nachhaltigkeit und die Vertragskonformität der Einzahlung der Einlagen durch die Gesamtheit der Anleger. Sollten diese hinter den prospektiven Erwartungen zurückbleiben, könnte dies negative Auswirkungen auf die prognostizierten Anlegerrenditen haben. Da das Beteiligungskapital in das Vermögen der THAMM & PARTNER GmbH fließt und damit sowohl für investive Zwecke als auch zur Finanzierung laufender Kosten der THAMM & PARTNER GmbH eingesetzt wird, können Einlagen der atypisch stillen Gesellschafter nicht in ihrer Gesamtheit sofort wertbildend investiert werden, sondern werden (auch) zur Finanzierung von Emissions-, Vertriebs-, Konzeptions- und Verwaltungskosten verwendet.

## Freie Verwendung des Emissionskapitals

Die Verwendung des Nettoemissionskapitals aus der Platzierung der atypisch stillen Beteiligungen ist noch nicht in konkreten Investitionsobjekten festgelegt. Es ist vorgesehen, das Kapital vornehmlich in Immobilien und Beteiligungen, in die Marktpositionierung und die Ausweitung des operativen Geschäfts zu investieren. Der Einsatz des Emissionskapitals steht im Rahmen des satzungsrechtlich formulierten Unternehmensgegenstandes im freien unternehmerischen Ermessen der Geschäftsführung, so

dass eine ausreichende Flexibilität bei der Geschäftsleitung gewährleistet ist.

### Fehlinvestitions-Risiko

Beteiligungen an der THAMM & PARTNER GmbH haben wegen der freien Verwendbarkeit des Emissionskapitals wie jede Unternehmensbeteiligung Blind-Pool-Charakter. Darunter ist eine Anlageform zu verstehen, bei der einzelne Investitionsvorhaben bzw. deren Bedingungen zum Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers noch nicht endgültig feststehen. Risiken ergeben sich für den Anleger daraus, dass trotz Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien und Marktstrategien bzw. -analysen zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten führen können.

### Schlüsselpersonenrisiko

Das Gedeihen des Unternehmens hängt in erheblichem Maße von der unternehmerischen Fähigkeit der Geschäftsführung und der Erfüllung der Aufsichtspflichten des Beirats gegenüber der Geschäftsführung ab. Der Verlust dieser unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der THAMM & PARTNER GmbH haben.

### Fremdfinanzierung von Anlegerbeteiligungen

Kapitalanlegern steht es frei, ihre Beteiligung ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also z.B. durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Mit der Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Fremdfinanzierungskosten als Sonderbetriebsausgaben steigen auch die Gesamtertragsaussichten der Beteiligung. 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 Beteiligung bzw. auch soweit die Beteiligung ggf. keine oder keine ausreichenden Erträge abwirft. Diese von der Entwicklung der Beteiligung unabhängige (Rück-) Zahlungsverpflichtung sollte der Anleger in jedem Fall wirtschaftlich verkraften können.

### Veräußerbarkeit der stillen Beteiligung/Fungibilitätsrisiko

Der Investor sollte sich aufgrund der Mindestvertragsdauer auf ein mindestens zehnjähriges Engagement einrichten, da es keinen amtlichen Markt gibt, an dem (stille) Beteiligungen an der THAMM & PARTNER GmbH gehandelt werden. Eine Veräußerung der stillen Beteiligung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger möglich.

### Mittelverwendungskontrolle

Bei einer atypisch stillen Unternehmensbeteiligung werden die eingezahlten Einlagen des Anlegers Bestandteil des Vermögens der THAMM & PARTNER GmbH. Dies ergibt sich kraft Gesetzes, §§230ff. HGB. Die Einschaltung eines externen Treuhänders im rechtlichen Sinne zur Kontrolle der Einlagegelder hat daher, mangels rechtswirksamer Separierungsmöglichkeiten des stillen Anlagekapitals vom Kapital der Gesellschaft, auszuscheiden. Die THAMM & PARTNER GmbH hat jedoch einen Wirtschaftsprüfer als Mittelverwendungskontrollleur gewählt. Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung findet jährlich nachträglich statt. Über die Mittelherkunft und Mittelverwendungsrechnung wird der Mittelverwendungskontrollleur Bericht erstatten. Insofern entfaltet die Verpflichtung des Unternehmens zur nachträglichen Mittelverwendungskontrolle auch antizipatorische Wirkung, sie schließt andererseits einen durchsetzbaren Einfluss auf die unternehmerische Verwendung der Mittel im Rahmen des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes aber nicht ein.

### Jahresabschlussprüfung

Die Kontrolle der THAMM & PARTNER GmbH durch den Beirat wird ergänzt durch die Jahresabschlussprüfung einschließlich der umfassenden Berichterstattung durch einen hierzu beauftragten Wirtschaftsprüfer. Dieser ist im Verhältnis zur THAMM & PARTNER GmbH uneingeschränkt unabhängig, da zwischen dem Wirtschaftsprüfer und der THAMM & PARTNER GmbH (einschließlich der Personen ihrer Organe) keine rechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Verflechtungen bestehen.

## Beteiligungs-Überblick

<b>Branche:</b>	Immobilien
<b>Beteiligungs-/ Emissionsvolumen:</b>	EUR 10.000.000,00
<b>Erlösverwendung:</b>	Ankauf, Sanierung bzw. Renovierung von Immobilien
<b>Form der Beteiligung:</b>	Atypisch stille Gesellschaft mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
<b>Mindesteinlagen:</b>	Einmaleinlage ab EUR 5.000,00 Die Einzahlung kann auch ratenweise erbracht werden. (Kontoeröffnungszahlung von mindestens 20% der Nominalanlage grundsätzlich erforderlich)
<b>Ausgabepreis:</b>	zum Nominalwert von 100% zzgl. Agio als Abschlussgebühr
<b>Agio:</b>	als Abschlussgebühr <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 8% bei Einmaleinlagen</li> <li>■ 8,5% bei ratenweiser Einzahlung</li> </ul>
<b>Mindestvertragsdauer:</b>	wahlweise ab 10 Jahren
<b>Gewinn-Zielvorgabe:</b> Erläuterungen auf Seite 35 ff.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ca. 8% - 10% der eingezahlten Nominalanlage p. a. im Jahresdurchschnitt der Beteiligungsdauer</li> <li>■ gewinnlos bis einschließlich 2008</li> </ul>
<b>Entnahmen:</b> Erläuterungen auf Seite 39 ff.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ für Einmalanleger Entnahmefähigkeit aus Gewinnanteilen nach dem 3. vollen Beteiligungskalenderjahr in Höhe von jährlich 8% der Nominalanlage</li> <li>■ alle Entnahmen/Auszahlungen unter Liquiditätsvorbehalt und Unterbilanzvorbehalt</li> </ul>
<b>Verlustverrechnung:</b>	bis zu 100% der Nominalanlage durch anteilige Übernahme der Investitionsaufwendungen und Investitionsnebenkosten
<b>Kapitalrückzahlung:</b>	bei Kündigung zum/nach Ablauf der Mindestvertragsdauer; Auszahlung des Abfindungsguthabens wahlweise als <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gesamtauszahlung oder</li> <li>■ monatliche Auszahlung über bis zu 20 Jahre unter Fortbestand der Resteinnahme als stille Gesellschaftsbeteiligung</li> </ul>
<b>Informations-/Kontrollrechte:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ jährlicher Geschäftsbericht nach testierter Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer</li> <li>■ jährliche, nachträgliche Mittelverwendungs-Kontrollrechnung durch einen Wirtschaftsprüfer mit Berichterstattung</li> <li>■ Kontrolle durch dreiköpfigen Beirat</li> <li>■ Bucheinsichtsrechte des stillen Gesellschafters</li> </ul>
<b>Haftung:</b>	keine Nachschussverpflichtung des stillen Gesellschafters
<b>Chancen und Risiko:</b>	Eine langfristige Unternehmensbeteiligung mit Risiken, aber auch mit entsprechenden Chancen.

## Unternehmensdaten der THAMM & PARTNER GmbH

### Das Unternehmen

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet THAMM & PARTNER GmbH. Das Unternehmen wurde am 11. Mai 1995 nach deutschem Recht gegründet und ist am 30. August 1995 unter der Nr. HRB 56504 beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg ins Handelsregister eingetragen worden. Die Aufnahme der Geschäftstätigkeit erfolgte mit Gründung des Unternehmens.

Sitz der Gesellschaft ist Berlin (Anschrift: Wormser Straße 5, D-10789 Berlin).

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Übernahme der Geschäftsführung in geschlossenen Immobilienfonds sowie treuhänderisches Halten von Gesellschaftsanteilen. Die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte, wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Die Gesellschaft darf ferner Unternehmensverträge aller Art abschließen und namentlich die Leitung und Führung sowie das Ergebnis anderer Unternehmen übernehmen. Sie darf insbesondere zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Dritte an der Gesellschaft als typische oder atypische stille Gesellschafter beteiligen deren Beteiligungsmodalitäten die Geschäftsführung zu vereinbaren berechtigt ist.

Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Filialen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland erreichen und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

### Kapitalausstattung

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 250.000,00 und ist in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt.

Alleinige Gründungsgesellschafterin der THAMM & PARTNER GmbH ist Frau Angela Thamm, Wormser Straße 5, 10789 Berlin.

Daneben sind der Gesellschaft per 31. Dezember 2004 insgesamt 1150 atypisch stille Gesellschafter mit einem Gesamtzeichnungsvolumen von ca. EUR 16,2 Mio. und einem eingezahlten Kapital von ca. EUR 9,7 Mio. beigetreten.

Die Gesellschaft hat beschlossen, eine Erweiterung des atypisch stillen Gesellschaftskapitals um zusätzlich EUR 10.000.000,00 vorzunehmen.

### Die Organe

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Beirat und die Gesellschafterversammlung.

Die Geschäftsführung leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich. Satzungsgemäß besteht die Geschäftsführung aus einem oder mehreren Geschäftsführern. Derzeitige alleinige Geschäftsführerin der THAMM & PARTNER GmbH ist Frau Angela Thamm. Sie ist von den Beschränkungen des §181 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) befreit.

Die Bezüge der Geschäftsführerin belaufen sich auf EUR 10.737,00 monatlich bei 13 Monatsgehältern.

Der Beirat hat die vornehmliche Aufgabe, die Geschäftsführung im Rahmen seiner Kompetenz zu beraten und zu unterstützen, sie gleichzeitig aber auch zu kontrollieren. Der Beirat besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Es sind dies:

- 1. Rechtsanwalt Martin Rupp,**  
Baurechtsspezialist,  
Maximilianstr. 47, 86150 Augsburg  
- Vorsitzender -
- 2. Wolfgang Kleiber, Prof.Dipl.-Ing.**  
Gutachter für Grundstückswerte,  
Taubertstr. 5, 14193 Berlin  
- stellvertretender Vorsitzender -
- 3. Dipl.-Ing. Helmut Sammer,**  
Architekt BDA,  
Pulverturmstr. 45, 80985 München

Die Mitglieder des Beirates sind für vier Jahre gewählt und erhalten für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von EUR 2.500,00.

Künftig sollen auf Vorschlag der Geschäftsführung zwei Mitglieder des Beirates durch die Gesellschafterversammlung und ein Mitglied des Beirates durch die atypisch stillen Gesellschafter gewählt werden.

Der Beirat entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit.

In der Gesellschafterversammlung – ausnahmsweise auch außerhalb solcher Versammlungen – sind die GmbH-Gesellschafter mit ihrem satzungsrechtlich festgelegten Stimmanteil vertreten. Hier fassen die GmbH-Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses (§46 Nr. 1 GmbHG).

## Beteiligungen

Die THAMM & PARTNER GmbH ist für die Hotel zur Post Thamm KG seit 1995 als Treuhand-Kommanditist tätig und zusätzlich mit EUR 332.345,00 (ursprünglich DM 650.000,00) am Gesellschaftsvermögen von insgesamt EUR 4.294.851,00 (ursprünglich DM 8.400.000,00) der Hotel zur Post Thamm KG beteiligt. Die Hotel zur Post Thamm KG wurde am 9. Mai 1995 im Registergericht des Amtsgerichts München unter HRB 93742 eingetragen.

## Verschmelzung

Mit Vertrag vom 20. Juli 2001 wurde die THAMM & PARTNER GmbH, HRB 93742 München auf die THAMM & PARTNER GmbH Berlin rückwirkend zum 30. November 2000 verschmolzen. Die Verschmelzung wurde am 7. Januar 2002 im Handelsregister München eingetragen.

## Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der THAMM & PARTNER GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## Verflechtungstatbestände

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der THAMM & PARTNER GmbH dahingehend, dass die Alleingesellschafterin, Frau Angela Thamm, gleichzeitig die Aufgaben der Geschäftsführerin wahrnimmt. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Mittelbare oder unmittelbare Beteiligungen der THAMM & PARTNER GmbH oder ihrer Gesellschafter an

- Unternehmen, die mit dem Vertrieb der Emission beauftragt sind
- Unternehmen, die der THAMM & PARTNER GmbH Fremdkapital zur Verfügung stellen, sowie
- Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen

bestehen nicht.

## Erfahrung und Kompetenz der Geschäftsleitung und des Beirates

### Angela Thamm, Geschäftsführerin

Angela Thamm ist seit 1982 auf dem Berliner Immobilienmarkt präsent. Dabei war sie ausschließlich eigenverantwortlich und selbständig tätig. Ihre vorausgegangene steuerliche Ausbildung mit anschließender selbständiger Tätigkeit für eine Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kam ihr dabei sehr zu gute.

- 1983 Gründung des Immobilien Einzelunternehmens Angela Thamm, München
- 1984 Gründung der THAMM & PARTNER, Immobilien-GbR, München
- 1989 Gründung der THAMM & PARTNER GmbH, München
- 1995 Gründung der THAMM & PARTNER GmbH, Berlin
- 2000 Fusion THAMM & PARTNER GmbH München und Berlin

Die Geschäftsführervergütung für das Jahr 2004 betrug EUR 132.925,00.

### Rechtsanwalt Martin Rupp, Vorsitzender des Beirates

Martin Rupp erhielt am 29. Juni 1993 seine Zulassung als Rechtsanwalt in München. Nach 5-jähriger Tätigkeit für verschiedene Anwaltskanzleien und seiner Zulassung als Anwalt am Oberlandesgericht München und am Bayerischen Obersten Landgericht eröffnete er eine eigene Rechtsanwaltskanzlei in Augsburg. Schwerpunkt der Kanzlei sind die Rechtsgebiete rund um die Immobilie, z.B. Baurecht.

Die Beiratsvergütung für das Jahr 2004 betrug EUR 2.500,00.

### Prof.Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber

Herr Prof.Dipl.-Ing. Kleiber hat nach seinem Studium an der Technischen Universität Berlin 1970 eine Laufbahn zum Ministerialrat im Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen eingeschlagen. Dort war er bis 2004 zuständig für Städtebaurecht und Werteermittlung.

Heute ist er u.a. tätig für die Deutsche Immobilien Akademie (DIA) und die Führungsakademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (FWI).

Die Beiratsvergütung für das Jahr 2004 betrug EUR 2.500,00.

### Dipl.-Ing. Helmut Sammer

Helmut Sammer wurde am 14. April 1983 in die Architektenrolle der Architektenkammer München eingetragen. Nach den ersten Jahren seiner allgemeinen Berufstätigkeit war er als verantwortlicher Bauleiter auf Großbaustellen tätig.

An zahlreichen Architekten-Wettbewerben hat er erfolgreich teilgenommen und ist jetzt seit 1992 als selbständiger Architekt BDA überwiegend für eine große Münchner Wohnungsbaugesellschaft im Bereich Genehmigungsplanung tätig.

Die Beiratsvergütung für das Jahr 2004 betrug EUR 2.500,00.

### Die Geschäftsleitung und der Beirat sind nicht beteiligt oder tätig für

- Unternehmen, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind,
- Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital geben,
- Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

# Emissionszweck und Grundlagen der Emissionsbeteiligung

## Zeichnungsbeginn

Mit dem Zeichnungsbeginn der Emission wird erst nach dem ersten Werktag nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes begonnen.

Die Platzierung erfolgt ausschließlich in Deutschland. Der Vertrieb in anderen Staaten ist nicht geplant.

## Kapital- und Investitionsbedarf (Emissionsziel)

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot und dem hier beschriebenen Emissionsvolumen möchte die THAMM & PARTNER GmbH Expansions- und Erweiterungsinvestitionen durchführen. Die THAMM & PARTNER GmbH investiert in das operative Immobilien und Vermietungsgeschäft, einschließlich der Sanierungstätigkeit von Altbauten sowie in Unternehmensbeteiligungen.

Die Mittel für die hierfür notwendigen Investitionen sollen nicht allein durch Fremdkapital als Verbindlichkeiten, sondern überwiegend auch durch privates mitunternehmerisches Beteiligungskapital (= Eigenkapital) an der THAMM & PARTNER GmbH aufgebracht werden.

## Das Beteiligungsvolumen

Das Angebot sieht vor, dass neben dem bereits vorhandenen atypisch stillen Gesellschaftskapital in Höhe von nominal ca. EUR 16,2 Mio. mit der Platzierung einer weiteren Tranche atypisch stille Gesellschafter mit einer Pflichteinlage von insgesamt EUR 10.000.000,00 in die Gesellschaft eintreten können. Die Aufnahme zusätzlicher Gesellschafter mit der Platzierung weiterer Beteiligungstranchen ist für den Fall eines entsprechenden unternehmerischen Bedarfs vorgesehen.

## Platzierungsergebnis

Ausgehend von dem beschriebenen Emissionsziel strebt die THAMM & PARTNER GmbH die Vollplatzierung der hier angegebenen Beteiligungstranche an. Anders als

bei in sich geschlossenen Gesamtfinanzierungsmodellen für konkrete Einzelprojekte ist die THAMM & PARTNER GmbH jedoch nicht auf den einmaligen und vollständigen Zufluss des Beteiligungskapitals angewiesen. Als operativ handelndes Wirtschaftsunternehmen ist es der Gesellschaft vielmehr möglich, die vorgesehenen Investitionen auch abgestuft und zeitlich versetzt vorzunehmen. Für einen dynamischen Geschäftsverlauf wäre zwar eine kurzfristige Platzierung der Emission von Vorteil. Aus heutiger Sicht ist jedoch für den Auf- und Ausbau des Unternehmens eine Übernahmegarantie zur Vollplatzierung der Emission nicht erforderlich.

## Die Beteiligungsform

Die THAMM & PARTNER GmbH gewährt dem Anlagepublikum durch Zeichnung des Beitrittsantrags im Wege der Privatplatzierung eine entsprechende mitunternehmerische Beteiligung in der Rechtsform der atypisch stillen Gesellschaft mit Gewinn- und Verlustbeteiligung gemäß den §§230ff. Handelsgesetzbuch (HGB). **Der in diesem Prospekt abgedruckte Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft (atypisch stiller Gesellschaftsvertrag) ist die rechtliche Grundlage dieses Beteiligungsangebotes.**

## Rechtsverhältnisse der stillen Beteiligung

Die Beteiligung erfolgt in der Rechtsform der atypisch stillen Gesellschaft gem. §§230ff. HGB, und zwar in Form der atypisch stillen Gesellschaft als **mitunternehmerische Beteiligung mit Rangrücktrittserklärung hinter alle Gläubiger der Gesellschaft.**

Der atypisch stille Gesellschaftsanteil wird in einem Zertifikat verbrieft. Dieses Zertifikat stellt jedoch kein Wert- oder Legitimationspapier im juristischen Sinn dar, da die Rechte aus der Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH unabhängig von der Vorlage oder Inhaberschaft des Beteiligungszertifikats ausgeübt bzw. geltend gemacht werden können. Die Beteiligung erfolgt zum Nennwert zuzüglich eines Agios von 8% für Einmalanleger und 8,5% bei ratenweiser Zahlung der Einlage.

## Vermögens- und Ergebnisbeteiligung, Rangrücktritt

Die Vermögenseinlagen der atypisch stillen Gesellschafter nehmen sowohl am Gewinn als auch am Verlust sowie an der Vermögenswertentwicklung der THAMM & PARTNER GmbH teil. Die Verlustbeteiligung besteht in voller Höhe der Einlagensumme. Die gesamte Vermögenseinlage haftet vorrangig gegenüber allen sonstigen Gläubigern. Der atypisch stille Gesellschafter tritt deshalb im Rang hinter die Vorabbefriedigung aller Gläubiger der THAMM & PARTNER GmbH zurück.

## Haftungs- und Risikobegrenzung

Die Haftung des atypisch stillen Gesellschafters ist grundsätzlich auf die Höhe der gezeichneten Einlage (Nominal-einlage) sowie des Agios beschränkt. Soweit die Nominaleinlage und das Agio noch nicht eingezahlt wurden, wie z.B. bei Ratenanlegern vor Beendigung der ordentlichen Ratenzahlungsdauer, besteht für den atypisch stillen Gesellschafter die Verpflichtung, in jedem Fall die fälligen, aber noch nicht geleisteten Raten einzuzahlen. Auch für die noch ausstehenden Raten besteht grundsätzlich die Pflicht, diese im Rahmen der vereinbarten Zahlungsfälligkeiten zu leisten. Dies gilt gemäß §236 Abs. 2 HGB auch im Fall der Insolvenz des Unternehmens.

Eine Ausgleichspflicht besteht im übrigen für den Fall, dass durch Verlustübernahme und/oder Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entstanden ist. Eine Nachschussverpflichtung derart, dass der Kapitalanleger über die gezeichnete Einlage hinaus zur Bereitstellung weiteren Kapitals verpflichtet wäre, ist ausgeschlossen.

**Die dem Unternehmen aus der Emission zufließenden Anlegergelder werden überwiegend für die Finanzierung der geplanten Investitionen und dieser Emission verwendet. Diesen Aufwendungen stehen ggf. Erträge aus diesen Investitionen gegenüber, die dem Unternehmen jedoch erst zeitversetzt – also nach der Investitionsphase zurückfließen. Dies führt dazu, dass das Unternehmen in den ersten (Investitions-) Jahren Verluste ausweist (sog. Investitionskosten-Vorlaufverluste), die sie allerdings über die Zuweisung an die atypisch stillen Beteiligten ausgleichen kann.**

**Aufgrund der unter Umständen eintretenden Investitionskosten-Vorlaufverluste könnte daher die atypisch stille Beteiligung nach den Erstjahren durch die Zuweisung der Unternehmensverluste je nach Platzierungsverlauf einen Kontostand von bis zu EUR 0,00 ausweisen.**

**Die von Anlegern eingelegten Beteiligungsgelder stellen also Chancen- und Risikokapital dar, die an dem unternehmerischen Wagnis teilnehmen (s. Abschnitt „Risikobelehrung“).**

## Beendigung der Beteiligung

Die Kündigungsfrist der stillen Beteiligung nach Ablauf der Mindestvertragsdauer von wahlweise ab 10 Jahren beträgt für beide Seiten 12 Monate zum Jahreschluss, wobei das Jahr der Begründung der Beteiligung nicht auf die Mindestvertragsdauer angerechnet wird. Bei einer länger vereinbarten Mindestvertragsdauer besteht ein Sonderkündigungsrecht ab dem 15. vollen Beteiligungsjahr, wobei die Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Jahreschluss einzuhalten ist.

## Staatliche Kontrolle und Aufsicht

Die unternehmerische Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH und die hier angebotene Privatplatzierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals. Das Unternehmen und der Privatanleger sind deshalb eine sich lediglich selbst kontrollierende Wagnisgemeinschaft.

## Sonstige Hinweise

Die Bestimmungen des im Anhang abgedruckten Vertrags über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft mit der THAMM & PARTNER GmbH berücksichtigen sämtliche gesetzlichen und von der Rechtsprechung aufgestellten Unterscheidungsmerkmale sowie die zusätzlichen Kriterien, die das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen (BAKred) bei der Abgrenzung einer atypisch stillen Gesellschaft von den Einlagegeschäften

der Banken vornimmt. Bei dem Abschluss der mit dieser Emission angebotenen atypisch stillen Gesellschaftsverträge handelt es sich also nicht um bankenmäßige Einlagegeschäfte i.S. von §1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 des Kreditwesengesetzes (KWG).

### Kosten der Emissionsplatzierung

Das aus der Emission platzierte Kapital (inkl. Agio) fließt vollumfänglich der Gesellschaft zu.

Das abzüglich der Emissionskosten (13% vom Einlagekapital) verbleibende Nettoinvestitionskapital beläuft sich – bei vollständiger Platzierung – auf 87% des Emissionsvolumens.

Damit belaufen sich die erfolgsabhängigen Emissionskosten bei vollständiger Platzierung auf EUR 1.300.000,00. Dabei kann berücksichtigt werden, dass sich diese Kosten auf die Beteiligungslaufzeit von mindestens 10 Jahren verteilen und sich somit auf ca. EUR 130.000,00 pro Jahr belaufen.

Für die Prospekterstellung, die Prospektentwicklung, den Druck und das weitere Marketing fallen Aufwendungen in Höhe von einmalig 1% des Emissionsvolumens an. Diese Aufwendungen wurden weitgehend schon vor dem Vertriebsstart dieser Emission von dem Unternehmen getragen und belasten das platzierte Beteiligungskapital nur unwesentlich.

Das Agio in Höhe von 8% bzw. 8,5% wird für Vertriebsprovisionen verwendet.

### Verwendung des Netto-Emissionskapitals

Das platzierte Emissionskapital aus der Kapitalerhöhung wird nach Abzug der Emissionskosten für Immobilieninvestitionen, insbesondere in Denkmalschutz- und Sanierungsobjekte, für Neubauten und auch für betriebliche Aufwendungen des Unternehmens verwendet. Über die Grundlagen der Investitionsplanung informiert das Kapitel „Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung“ (S. 31 ff).



## Die Unternehmenstätigkeit der THAMM & PARTNER GmbH – Geschäftsgang und Aussichten

### Markt und Wettbewerb

#### Immobilienbranche im Spannungsfeld zwischen Konjunktur und Steuergesetzgebung

Aus Sicht der Immobilienbranche Deutschlands stand das Jahr 2004 im Zeichen großer Unsicherheiten. So war bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien – wie im Jahr davor – insgesamt ein weiterer Rückzug zu verzeichnen. Hintergrund ist vor allem das geringe Interesse der Investoren. Diese machen keine Anstalten, stärker in Wohnimmobilien zu investieren. Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase wirkte sich weiter dämpfend auf die Entwicklung des Immobilienmarktes aus.

Die großen wirtschaftlichen Institutionen sehen gute Chancen für ein Anspringen der Weltkonjunktur und insbesondere der Wirtschaft der USA. Die deutsche Wirtschaft wird davon zeitverzögert profitieren. Übertragen auf die Entwicklung der Immobilienbranche in Deutschland bedeutet dies, dass auch 2005 kein einfaches Jahr sein wird. Erst im Jahresverlauf 2006 soll es zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Bedingungen und einem stärkeren Wachstum in Deutschland kommen, von dem auch die Immobilienmärkte profitieren können.

#### Modernisierung und Sanierung Weiterhin positive Perspektiven

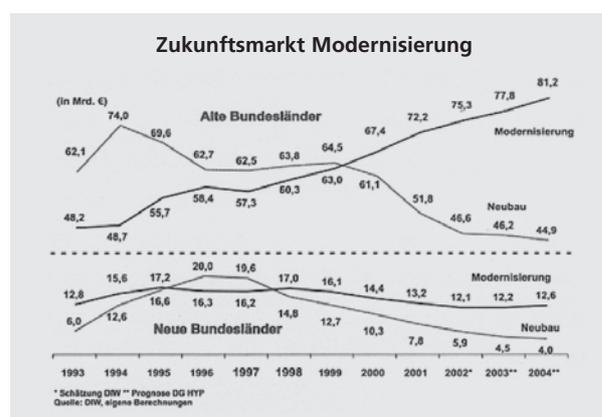
Modernisierung und Sanierung führen in der öffentlichen Betrachtung immer noch ein Schattendasein. Völlig unberechtigt, denn seit einigen Jahren übertrifft das Modernisierungsvolumen sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern das Neubauvolumen erheblich.

In den alten Bundesländern wurden 2004 etwa EUR 81 Mrd. für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert. Im Jahr 2004 werden es wahrscheinlich fast EUR 85 Mrd. sein, ein Plus von 4,9%.

In den neuen Bundesländern hatten Investitionen für Modernisierungen und Sanierungen immer eine größere Bedeutung als der Neubaumarkt.

Viele der älteren Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen genügen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und technischen Anforderungen. So ist das von der amtierenden Regierung zur Baukonjunkturbelebung initiierte Wohnraummodernisierungsprogramm nur zu

begrüßen. Zielt es doch auf die weitere Ankurbelung des Modernisierungsmarktes ab. In den nächsten Jahren soll ein Kreditvolumen von EUR 8 Mrd. für Wohnungsbauprojekte bereitgestellt werden. Die möglichen konjunkturellen Wirkungen werden kontrovers diskutiert. Sicherlich wird die Förderung aber zu weiteren Modernisierungsmaßnahmen in 2005 und 2006 führen.



Die zinsverbilligten Kredite aus den Förderprogrammen der KfW für spezielle Modernisierungsmaßnahmen wurden schon in der Vergangenheit stark nachgefragt. Allein 2004 wurden von der KfW rd. EUR 6,4 Mrd. für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zugesagt.

#### KfW-Förderungen für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (Zusagen)

CO <sub>2</sub> -Minderungsprogramm	953,3 Mio. Euro
CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm	751,7 Mio. Euro
Wohnraum-Modernisierung II	638,8 Mio. Euro
100.000-Dächer-Programm	394,0 Mio. Euro
Wohneigentumsprogramm (Modernisierungen)	1.643,0 Mio. Euro

Ohne Wohnraum-Modernisierung I, Globaldarlehen, Sonderprogramm Hochwasser

Quelle: KfW

#### Werterhalt als Chance gegen steigenden Leerstand

Nicht nur in den neuen Ländern bestehen Vermietungsprobleme, auch wenn sich dort die Situation zuspitzt. Die relativ entspannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten in den alten Bundesländern hat dazu geführt, dass unsanierte Wohnungen mit schlechtem Zuschnitt oder Wohnungen in den einfacheren Wohnlagen immer schwerer zu vermieten sind. Besonders in Gebieten mit Image-

problemen und „überforderten Nachbarschaften“, also vielfach sozialen Brennpunkten, steigen die Vermietungsprobleme.

Viele Wohnungsunternehmen haben diese Entwicklung erkannt und investieren verstärkt in Sanierungen und Modernisierungen. Oftmals müssen umfangreiche Bauarbeiten und Grundrissänderungen durchgeführt werden, um Objekte wertstabil zu machen.

Doch die Aufwendungen lohnen sich. Gut sanierte Wohnungen in guten Lagen werden verstärkt nachgefragt. Vermietungsprobleme gibt es hierbei nicht. Dort, wo sich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht realisieren lassen, ist heute auch das Thema Abriss zugunsten eines Neubaus kein Tabuthema mehr.

### Regionale Märkte

Die THAMM & PARTNER GmbH ist überwiegend auf dem Immobilienmarkt in Berlin und Potsdam tätig. Aufgrund der regionalen Unterschiede des Immobilienmarktes ist eine differenzierte Betrachtung sinnvoll.

Auf dem Berliner Immobilienmarkt ist die fallende Tendenz der Mietpreise gestoppt. Die Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien in sehr guten Lagen liegen nun zwischen EUR 7,67 und EUR 9,46 und in guten Lagen zwischen EUR 5,62 und EUR 8,70. Für Gewerbeimmobilien sind Preise zwischen EUR 25,50 in sehr guten und EUR 15,00 in guten Lagen pro Quadratmeter zu bezahlen. Auf dem Kaufmarkt herrschen in Berlin derzeit günstige Bedingungen. Die günstigen Einstiegspreise sind auf das derzeitige Überangebot zurückzuführen, welches aus der früheren Möglichkeit von Sonderabschreibungen für die neuen Bundesländer resultiert. Die Kaufpreise liegen in sehr guten Lagen zwischen EUR 2.212,00 und EUR 2.437,00 pro Quadratmeter und in guten Lagen zwischen EUR 1.582,00 und EUR 1.676,00 pro Quadratmeter. Nach Aussage der Zeitschrift „Cash“ bieten sanierte Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser in guten, entwicklungsstarken Lagen ein gutes Wertsteigerungspotenzial.

Auf dem Potsdamer Immobilienmarkt haben die Mietpreise für Wohnimmobilien angezogen und liegen zwischen EUR 6,65 bis EUR 8,95 pro Quadratmeter in sehr guten

und zwischen EUR 6,14 und EUR 7,67 pro Quadratmeter in guten Lagen. Für Bürofläche muss mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von EUR 10,00 gerechnet werden. Wer in Potsdam beabsichtigt, eine Immobilie zu kaufen, der muss mit Quadratmeterpreisen zwischen EUR 2.687,00 in sehr guten Lagen und EUR 1.986,00 in guten Lagen kalkulieren. Für den Immobilienmarkt in Potsdam empfiehlt die Zeitschrift „Cash“, in denkmalgeschützte Objekte der Potsdamer Innenstadt und im Sanierungsgebiet von Babelsberg zu investieren, da sie ein großes Wertsteigerungspotenzial bieten.

Von diesen positiven Entwicklungen wird auch die THAMM & PARTNER GmbH profitieren. Sie kauft und verkauft Grundstücke und Altbauten, verwaltet Immobilienfonds, bereitet Bauvorhaben vor und führt diese als Bauherr durch. Sie ist somit am Wohnungsbau beteiligt, der aufgrund der niedrigen Eigenheimquote und der geringen Leerstandsquote weiter wachsen wird. Auch wird sie am Grundstücksgeschäft partizipieren, welches meist unmittelbar mit dem Bau zusammenhängt. Das wachsende Geschäft der Kapitalanlage in Immobilien wird der THAMM & PARTNER GmbH als Eigentümerin von Bestandsimmobilien gleichfalls zugute kommen.

## Die aktuelle Entwicklung des Unternehmens

### Die Leitlinien der Geschäftspolitik

Das zu erwartende Ende der Immobilienrezession, die Steuerreform und die beschlossene Rentenabsenkung werden das Interesse an werthaltigen Immobilien nachhaltig beleben.

Die THAMM & PARTNER GmbH hat diese Situation früh erkannt und mit einer ersten Kapitalmarktmission über EUR 10.000.000,00 bereits seit 1999 reagiert. Die damit gegebene hohe Eigenkapitalausstattung erlaubt dem Unternehmen schnell und effizient auf die sich ergebenden Marktchancen zu reagieren.

Es ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um zu günstigen Preisen Immobilien einzukaufen, um sie später zu gestiegenen Preisen weiter verkaufen zu können. Damit werden die Immobilienwertsteigerungen der kommenden Jahre zu Kapital. Gleichzeitig ist es auch der richtige Zeitpunkt, um einen dauerhaft werthaltigen Immobilien-Eigenbe-



stand aufzubauen. Dabei konzentriert sich die THAMM & PARTNER GmbH auf ihre langjährige Kernkompetenz im Kauf, der Sanierung und Entwicklung von historischen und denkmalgeschützten Gebäuden. Ihre Geschäftsbeziehungen zu Experten der verschiedenen Gewerke und die gute Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden wird hierbei zielgerichtet eingesetzt.

Das Emissionskapital soll dazu beitragen, eine eigene chancenorientierte und bankenunabhängige Einkaufspolitik betreiben zu können, um damit Gewinne aus Weiterverkäufen und Renditen aus Eigenbestand zu erwirtschaften. Für den Kapitalgeber bedeutet dies, dass das in die THAMM & PARTNER GmbH investierte Kapital dazu dient, neues Kapital und werthaltiges Vermögen zu schaffen. An diesen Werten ist der Kapitalgeber als Mitgesellschafter beteiligt.

## Unternehmensgeschichte

Im Jahre 1983 hat das Unternehmen Thamm und Partner – damals noch als GbR – die erste Altbaumodernisierung in Berlin durchgeführt. Am 16. November 1990 wurde die THAMM & PARTNER GmbH München gegründet und am 11. Mai 1995 die THAMM & PARTNER GmbH Berlin. Zum 30. November 2000 wurden die beiden Firmen fusioniert und werden als THAMM & PARTNER GmbH Berlin weitergeführt. Im Jahre 1999 wurde die erste Kapitalmarktemission aufgelegt. Eine Erweiterung des Emissionskapitals um zusätzliche EUR 10.000.000,00 ist geplant und hierzu dient dieser Emissionsprospekt. Die unternehmerische Tätigkeit wird seit 1982 erfolgreich von der Geschäftsführerin Frau Angela Thamm ausgeführt. Dabei hat das Unternehmen seine Aktivitäten immer an die aktuellen Marktgegebenheiten und die steuerlichen Möglichkeiten angepasst.

## Unternehmensbereiche

### Altbaumodernisierung

Stilvolle Altbauten mit Charme und Ambiente in historischer Innenstadtlage zu erwerben und zu sanieren ist und war das vorrangige Ziel der THAMM & PARTNER GmbH. Das Fachwissen des Unternehmens basiert u. a. auch auf der langjährigen Erfahrung mit diesem Spezi-

algebiet. Die Arbeitsweise des Unternehmens ist sorgfältig und präzise: Beispielsweise analysieren Experten vor jedem Ankauf eines Altbau-Objektes sorgfältig die Bausubstanz.

Für notwendige Grundrissveränderungen erstellen erfahrene Architekten die Planung und führen das Baugenehmigungsverfahren in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutz-Behörden durch. Danach werden die Sanierungsarbeiten von spezialisierten Fachfirmen unter der Regie eines auf Altbaumodernisierung spezialisierten Architekten ausgeführt.

### Neubauten

Durch die vormals vom Berliner Senat für Neubauten bereitgestellten Fördermittel, sogenannter II. Förderweg, wurde der Anreiz auch zum Erstellen von Neubauten geschaffen. Auch für dieses Marktsegment standen für die THAMM & PARTNER GmbH architektonisch anspruchsvolle Gebäude im Vordergrund.

Durch die langjährige Erfahrung mit Immobilien wurde Wert darauf gelegt, Grundstücke zu erwerben, die in gewachsenen Gegenden mit guter Infrastruktur liegen und damit insgesamt über ein interessantes Wertsteigerungspotenzial verfügen. Dort wurden Stadtvillen erbaut, die aus sechs bis zehn Wohneinheiten bestehen. Die Häuser konnten sowohl im Ganzen als auch als Eigentumswohnungen von Anlegern erworben werden.

## Controlling/Risikomanagement

Zur effektiven Unternehmensführung der THAMM & PARTNER GmbH gehört das innerbetriebliche Controllingssystem, in dem vor allem das führungsorientierte Rechnungswesen, die Koordination der operativen Planung und das Berichtswesen zusammengefasst sind. Das Controlling der THAMM & PARTNER GmbH unterstützt die Geschäftsführung im Rahmen der Umsetzung der Unternehmensziele bzw. -planung, um Markt-, Wettbewerbs- und andere Tendenzen in der aktuellen Unternehmensentwicklung zu erkennen und hierauf reagieren zu können.

Neben dem laufenden Controlling ist auch das gesamtunternehmerische Risikomanagement für die THAMM

& PARTNER GmbH ein wichtiges Instrument zur strategischen Unternehmensplanung. So werden z. B. die verschiedenen Risiken aus dem Geschäftsbetrieb regelmäßig bewertet und in einem Risk-Management-System zusammengetragen. Dies ermöglicht der Geschäftsleitung, sich aktuell einen Überblick über die Risikostruktur des Geschäftsbetriebs zu schaffen und unerwünschten Entwicklungen durch geeignete Maßnahmen schon frühzeitig entgegenzuwirken.

#### **Unternehmensbeteiligungen**

Die THAMM & PARTNER GmbH ist an der Hotel zur Post THAMM KG mit EUR 332.345,00 am Gesellschaftsvermögen beteiligt.

#### **Haftungsverhältnisse/Rechtsstreitigkeiten**

Es bestehen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe weder Haftungs- oder Eventualverpflichtungen noch Rechts- und Steuerstreitigkeiten, die einen bedeutenden Einfluss auf die finanzielle Lage der THAMM & PARTNER GmbH haben könnten. Auch liegen keine Pfandoder sonstigen Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft vor. Finanzielle Verpflichtungen ist die THAMM & PARTNER GmbH nur in dem in diesem Prospekt beschriebenen Umfang eingegangen.

#### **Geschäftsgang 2004**

Neben der allgemeinen Immobilienverwaltung und -vermietung des vorhandenen Grundbesitzes wurde 2004 im wesentlichen die Baumaßnahme an den Hausgrundstücken Dortustraße 13 und 14 fertiggestellt und es wurden diverse Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Daneben war die Platzierung von Emissionskapital das vorrangige Ziel.

### **Bedeutsame Verträge**

#### **Emissionsmarketing- und Platzierungsverträge**

Die Vertriebs- (Vermittlungs-) und Marketingverträge zur Gewinnung des atypisch stillen Gesellschaftskapitals werden einer Mehrzahl von Kapitalvermittlungs-Organisationen übertragen. Zudem findet eine Direktplatzierung statt. Die Platzierungskosten belaufen sich auf der Basis einer Mischkalkulation von Außendienst- und Direktvertrieb (unter Berücksichtigung des Agios) auf ca.13% netto des Platzierungsvolumens. Die Platzierungskosten

umfassen insbesondere die Konzeption, die Werbung, die Vertriebsakquisition, die Vertriebsmaterialien, das Marketing, die Vertriebsbetreuung und Koordination und fortlaufende Mitarbeiterschulung.

#### **Sonstige Verträge**

Weitere Verträge von besonderer Bedeutung ist die THAMM & PARTNER GmbH bis zur Prospektherausgabe im Juni 2005 nicht eingegangen.

### **Geschäftsentwicklung seit 1.1.2005**

Im Jahr 2005 hat die Gesellschaft bisher die Objekte Schonensche Str. 35 in Berlin und Hugo-Keller-Str. 5 in Görlitz als noch zu modernisierende Altbauten erworben. Am Hausgrundstück Tiroler Str. 70 in Berlin wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen und die Planungsarbeiten für die Objekte Charlottenstr. 12 in Potsdam und Gutenbergstr. 24 in Potsdam wurden in Auftrag gegeben.

## Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH

Neben den eigenen Büroräumen in der Wormser Straße 5 in 10789 Berlin befinden sich folgende Immobilien im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH:

Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH										
Ort	Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche qm	Jahresmiete	Amtsgericht	Abteilung II Lasten und Beschränkungen	Abteilung III Grundschild Darlehen	Hinweise
Berlin	Tiroler Strasse 70	Altbau	550	14	1164	17.000	Pankow	-	255.000	unsaniert
Berlin	Schonenschestrasse 35	Altbau	660	20	1139	28.800	Pankow	-	150.000	unsaniert
Berlin	Schonenschestrasse 36	Altbau	660	20	1139	29.200	Pankow	-	305.000	unsaniert
Berlin	Gartenstraße 24	Bau-grundstück	782	unbebaut	-	-	Mitte	-	-	unbebaut
Berlin	Bildhauerweg 31	Neubau	791	9	242	24.100	Rudow	-	500.000	im Bestand 5 WE
Berlin	Beifußweg 52	Neubau	835	6	210	24.600	Rudow	-	400.000	im Bestand 3 WE
Potsdam	Gutenbergstraße 24	Bau-grundstück	265	unbebaut	-	-	Potsdam	Sanierungs-vermerk	-	unbebaut
Potsdam	Charlottenstraße 12	Denkmal	638	6	350	-	Potsdam	Sanierungs-vermerk	-	unsaniert
Potsdam	Dortustraße 13	Denkmal	558	9	865	86.500	Potsdam	Sanierungs-saniert	1.063.000	kernsaniert
Potsdam	Dortustraße 14	Denkmal	437	8	534	49.860	Potsdam	Sanierungs-saniert	627.000	kernsaniert
Leipzig	Rabetstraße 58	Denkmal	306	10	500	-	Leipzig	-	-	unsaniert
Görlitz	Konsulstraße 32	Denkmal	331	10	820	-	Görlitz	-	-	unsaniert
Görlitz	Theodor-Körner-Str. 10	Denkmal	378	10	630	-	Görlitz	-	-	unsaniert
Görlitz	Hugo-Keller-Straße 5	Denkmal	442	8	578	-	Görlitz	-	-	unsaniert
Gera	Untermhäuser Straße 24	Denkmal	298	6	475	-	Gera	Sanierungs-vermerk	-	unsaniert

Anteile an Hausgemeinschaften										
Ort	Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche qm	Jahresmiete	Amtsgericht	Abteilung II Lasten und Beschränkungen	Abteilung III Grundschild Darlehen	Hinweise
Berlin	Nazarethkirchstraße 43	Altbau	591	28	1170	83.100	Wedding	-	3.000.000	Anteil 0,7 %
Berlin	Fehlerstraße 10	Altbau	694	16	1285	91.700	Schöne-berg	-	2.550.000	Anteil 6,4 %
Berlin	Thrasoltstraße 7-9	Denkmal	625	20	1613	102.000	Charlotten-burg	-	-	Anteil 3 %
Herrsching	Hotel zur Post	Denkmal	1850	Hotel	1042	96.000	Starnberg	Gewerbe-beschr.	1.487.000	Anteil 8 %

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

## Bilanz

Aktiva	2004 / Euro	2003 / Euro
A. Ausstehende Einlagen auf das Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	6.425.149,44	6.529.269,20
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.803,51	1.143,61
II. Sachanlagen	5.226.722,38	4.083.289,06
III. Finanzanlagen	639.326,64	604.487,09
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	170.203,34	170.203,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	563.969,31	474.739,39
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Euro 181.168,15 (VJ: Euro 166.586,87))		
III. Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten	738.840,29	901.973,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.140,93	5.318,96
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.773.155,84</b>	<b>12.770.423,70</b>

Passiva	2004 / Euro	2003 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00	200.000,00
II. Zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	50.000,00	50.000,00
III. Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	9.357.821,34	9.185.565,32
IV. Verlustvortrag	<u>-886.372,97</u>	<u>-886.372,97</u>
	8.771.448,37	8.549.192,35
B. Rückstellungen	35.876,00	88.386,82
C. Verbindlichkeiten	<u>4.963.657,50</u>	<u>4.130.265,44</u>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 495.011,03 (VJ: Euro 457.502,64)		
- davon aus Steuern Euro 12.532,69 (VJ: Euro 10.843,56)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten Euro 4.600,05 (VJ: Euro 1.493,62)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.173,97	2.579,09
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.773.155,84</b>	<b>12.770.423,70</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2004 / Euro	2003 / Euro
1. Rohergebnis	394.968,42	383.789,12
2. Personalaufwand	243.368,71	189.697,11
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	281.744,99	43.745,04
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.156.180,89	890.712,03
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.947,38	8.496,76
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	226.529,98	211.601,16
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.503.906,77	-943.469,48
8. Steuern vom Einkommen, Ertrag u. Vermögen	1.036,70	925,87
9. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	-1.504.945,47	-944.395,33
<b>Jahresüberschuß</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 10. Juni 2005 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### Bestätigungsvermerk des Abschlußprüfers

An die THAMM & PARTNER GmbH, Berlin:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2004 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungs-

bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. Juni 2005

Knoll Treuhand GmbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Friedrichstraße 95, 10117 Berlin

KNOLL TREUHAND GMBH  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

  
Prof. Dr. Knoll  
Wirtschaftsprüfer

  
Feske  
Wirtschaftsprüfer



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 der THAMM & PARTNER GmbH

## A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1. Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2004 konnte die Gesellschaft 168 neue atypisch stille Gesellschafter mit einem Beteiligungs-Volumen von insgesamt EUR 2.124.427,00 gewinnen und sich damit auf dem Markt gut positionieren – trotz des schwierigen Marktumfeldes im Bereich des Privat Equity.

### 2. Umsatzentwicklung

Eine Umsatzentwicklung im klassischen Sinne findet in den Investitionsjahren bis voraussichtlich 2006 nicht statt. Verkäufe und damit Umsatzgeschäfte sollen erst nach dem zu erwartenden Aufschwung auf dem Immobilienmarkt getätigt werden. Insofern beruhen die Umsatzerlöse der Gesellschaft lediglich auf Mieteinnahmen.

### 3. Branchen- und Marktsituation

Auf Grund der noch immer andauernden Stagnation auf dem Immobilienmarkt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr den Marktverhältnissen entsprechend, nur eigene Objekte beplant, entwickelt oder fertig gestellt. In Branchenkreisen geht man davon aus, dass voraussichtlich erst ab dem Jahr 2006 wieder mit einem signifikanten Aufschwung am Immobilienmarkt zu rechnen ist.

### 4. Verlauf des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2004 wurden die Baumaßnahmen an den Denkmalschutz-Objekten Dortustraße 13 und 14, Potsdam fertig gestellt und die Objekte vermietet. Bei dem Objekt Tiroler Straße 70, Berlin, wurde mit der Modernisierung einzelner Wohnungen begonnen. Bei dem Objekt Schonensche Straße 35, Berlin, wurden die Planungsarbeiten aufgenommen.

### 5. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2004 wurde das Objekt Schonensche Str. 35 in Berlin und das Objekt Theodor-Körner-Str. 10 in Görlitz erworben, ebenso das Grundstück Gartenstraße 24 in Berlin.

### 6. Personalbereich

Die Personalstruktur hat sich in 2004 nicht verändert. Die Gesellschaft beschäftigt neben der Geschäftsführerin 2 fest angestellte Mitarbeiter. Zusätzlich gibt es Aushilfskräfte in der Verwaltung und freie Mitarbeiter, die bei den vielfältigen und qualifizierten Aufgabenstellungen als externe Fachleute dem Unternehmen bei Bedarf zur Verfügung stehen. Zudem sind einzelne Fachgebiete des Unternehmens ausgelagert, wie z.B. Vermietung, Hausverwaltung, Bauabwicklung usw.

## B. Darstellung der Lage

### 1. Vermögenslage

Dem langfristig gebundenen Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 5.232 (38 % der Bilanzsumme) stehen Eigenmittel in Höhe von TEUR 8.771 (64 % der Bilanzsumme) gegenüber. Das Anlagevermögen ist somit vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Mit Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2003 wurde das Stammkapital um EUR 50.000 auf EUR 250.000 erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 06. Februar 2004. Mit Gesellschafterbeschluss vom 16. Dezember 2004 wurde das Stammkapital um weitere EUR 50.000 auf EUR 300.000 erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister ist noch nicht erfolgt.

### 2. Finanzlage

Oberste Priorität ist auch künftig der Liquidität und dem Risikomanagement einzuräumen. Hierzu hat das Unternehmen ausführliche Business-Pläne entwickelt, die umfassende kurz- und langfristige Informationen liefern und damit ein griffiges Frühwarnsystem darstellen.

### 3. Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2004 erreichte Ergebnis vor Steuern und vor Ergebnisabführung an die stillen Gesellschafter beträgt TEUR 1.505. Für das Geschäftsjahr 2005 wird nach bisherigen Geschäftsverlauf und Planungsrechnung ein Ergebnis in Höhe des Vorjahresniveaus erwartet.

#### 4. Betriebsstätten

Das Unternehmen unterhält neben dem Stammsitz in Berlin eine unselbständige Niederlassung in Herrsching.

#### 5. Geschäftsführung

Frau Angela Thamm war im Berichtsjahr alleinige Geschäftsführerin.

### C. Hinweise auf wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

Zukünftige Risiken könnten darin bestehen, dass die in den Wirtschaftsplänen angenommenen Zuflüsse von Beteiligungskapital/Investitionskapital nicht in der vorgesehenen Höhe und/oder in der angenommenen Zeitschiene dem Unternehmen zur Verfügung stehen. Damit könnten geplante Umsätze nicht realisiert und dadurch geringere Ergebnisse als geplant eintreten. Ein Insolvenzrisiko besteht nicht, da aufgrund der guten Eigenkapital-Situation und des vorhandenen Anlagevermögens (eigener Immobilienbestand) solide Bilanzkennzahlen gegeben sind.

Berlin, den 9. Juni 2005



THAMM & PARTNER GmbH  
Angela Thamm  
Geschäftsführerin



# Anlageziele und Anlagepolitik

## Kurzfristiges Anlageziel

Die Nettoeinnahmen aus dem Emissionskapital wird die Thamm & Partner GmbH für Expansions- und Erweiterungsinvestitionen des operativen Immobiliengeschäftes und für den allgemeinen Geschäftsbetrieb verwenden. Dabei soll das Kapital nicht in eine einzelne Immobilie sondern entsprechend dem Mittelzufluss in eine Vielzahl von Projekten investiert werden. Konkrete Projekte, deren Art, Anzahl und Gesamtbetrag können in diesem Prospekt nicht benannt werden, da es sich um zukünftige heute noch nicht bekannte Projekte handelt. Die Thamm & Partner GmbH plant jedoch in folgende Objektarten zu investieren:

**In Baugrundstücke** zum Zwecke der Bebauung mit Wohngebäuden mit bis zu 20 Wohneinheiten. Die sich derzeit im Bestand befindlichen Baugrundstücke Gartenstraße 24 in Berlin und Gutenbergstraße 24 in Potsdam wurden bereits zu diesem Zweck erworben.

**In Hausgrundstücke** bebaut mit Altbauten bevorzugt aus den Baujahren 1890 – 1910, sogenannte Gründerzeithäuser, zum Zwecke der Modernisierung und Instandsetzung und langfristigen wohnwirtschaftlichen Nutzung. Die sich derzeit im Bestand befindlichen Altbauten Tiroler Str. 70, Schonensche Str. 35 und 36 entsprechen diesen Vorhaben. Für das Objekt Tiroler Straße 70 wurde die Baugenehmigung erwirkt und es wurde mit Modernisierungsarbeiten in den einzelnen Wohnungen begonnen. Der Modernisierungs- und Renovierungsaufwand je qm-Wohnfläche wird sich auf 500,00 Euro belaufen, bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 1000 qm somit auf 500.000,00 Euro, nur für die Maßnahmen innerhalb der Wohnungen. Weitere Bauarbeiten an diesem Objekt, z.B. die Fassadensanierung, der Dachgeschoss-Ausbau oder der Einbau eines Aufzuges sind erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant. Modernisierungsmaßnahmen an weiteren Objekten sind derzeit ebenfalls nicht geplant. Eingeworbenes Beteiligungskapital soll für den weiteren Ankauf von Hausgrundstücken / Modernisierungsobjekten verwendet werden.

**In Denkmalschutzobjekte** zum Zwecke der umfassenden Sanierung und Renovierung für eine langfristige wohnwirtschaftliche Nutzung. Eine ggfls. vorhandene gewerbliche Nutzung durch Läden und Büros soll einen

Anteil von 50 % nicht übersteigen. Die sich im Bestand befindlichen Hausgrundstücke Dortustraße 13 und 14 entsprechen diesen Vorgaben. Sie wurden in 2004 umfangreich saniert und renoviert und sollen unter in Anspruchnahme der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Denkmalschutzobjekte langfristig im Bestand bleiben. Konkrete Ankaufverhandlungen werden aktuell bezüglich eines vergleichbaren Denkmalschutzobjektes geführt. Die Ankaufskosten werden bei ca. 500.000,00 Euro liegen und die erforderlichen Sanierungskosten werden auf ca. 2. Mio Euro geschätzt. Die Ankaufskosten sollen aus dem Beteiligungskapital erbracht werden und für die Baukosten soll eine Bauzwischenfinanzierung aufgenommen werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen soll die Bauzwischenfinanzierung durch ein langfristiges Hypothekendarlehen abgelöst werden. Der Kapitaldienst für dieses Hypothekendarlehen soll aus den Mieteinnahmen bedient werden. Für vorgenanntes Objekt und weitere zukünftige Objekte sind noch keine Verträge über Anschaffung oder Herstellung geschlossen worden. Bei allen vorgenannten Investitionen in den Immobilienmarkt soll darauf geachtet werden, dass es sich um Objekte in gewachsenen Innenstadtlagen deutscher Städte handelt, vorzugsweise in Berlin und Potsdam.

Für Objekte in ausgewiesenen Sanierungsgebieten gelten die Bestimmungen der jeweiligen Sanierungssatz. Zum Beispiel ist der Erwerb und die Weiterveräußerung des Objektes oder auch einzelnen Wohneinheiten nur mit Zustimmung des jeweiligen Sanierungsträgers möglich. Im Grundbuch dieser Sanierungsobjekte ist dem gemäß ein Sanierungsvermerk eingetragen. Ein Sanierungsprojekt ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Sanierungsträger zu entwickeln.

## Mittelfristiges Anlageziel

Mittelfristig sollen alle Bestandsobjekte entwickelt und bebaut, bzw. saniert und modernisiert werden. Im Falle von aufzunehmenden Fremdfinanzierungen soll hierfür die Anuität langfristig aus den Mieteinnahmen bedient werden.

## Langfristiges Anlageziel

Langfristiges Anlageziel der Thamm & Partner GmbH ist das auf lange Dauer ausgerichtete Halten und Verwalten von Immobilienobjekten unter Vereinnahmung der Mieterträge und unter in Anspruchnahme der steuerlichen Möglichkeiten, z.B. der Denkmalschutz-Afa, und die schlüsselfertige Veräußerung von Immobilienobjekten als komplettes Miethaus oder als aufgeteiltes Objekt in Form von Eigentumswohnungen.

## Anlagehinweise

Die geschäftsführende Gesellschafterin und die Mitglieder des Beirats waren oder werden nicht Eigentümer, Miteigentümer oder sonst wie dinglich berechtigt an den Anlageobjekten. Sie haben und werden nicht Leistungen und Lieferungen in nicht nur geringfügigem Rahmen für die Anlageobjekte erbringen.

Behördliche Genehmigungen in Form von Baugenehmigungen werden für einzelne Objekte bei Bauabsicht beantragt.

Behördliche Genehmigungen in Form von sanierungsrechtlichen Genehmigungen werden bei Kaufvertragsabwicklung in Sanierungsgebieten beantragt.



# Prinzipien der Investitions-, Finanz- und Ertragsplanung

## Investitionsgrundlagen

Das unternehmerische Tätigkeitsfeld der THAMM & PARTNER GmbH ist das operative Immobilien- und Vermietungsgeschäft, die Altbausanierung sowie das Beteiligungsgeschäft.

Die Investitionspolitik wird bestimmt durch das Verbot der Spekulation, d.h. der Erwerb von Investitionsgütern wird nicht in einer unbegründeten Hoffnung auf einen Zufallserfolg vorgenommen werden. Deshalb setzen vorerst alle Erwerbsgeschäfte über EUR 1Mio. regelmäßig die Zustimmung des Beirates voraus.

Bei ihrer Anlagepolitik hat die Geschäftsführung auch die Deckung von Mittelherkunft und Kapitalrückfluss (Kündigung der stillen Beteiligungen und Auszahlung des Abfindungsguthabens) sowie die Amortisation der Investitionen zu beachten. Daher wird die THAMM & PARTNER GmbH einen Teil ihrer Geldmittel in kurz- bis mittelfristigen Geldmarktanlagen, Wertpapieren sowie in Festgeldanlagen als Liquidität vorhalten. Auf diese Weise soll die Liquiditätslage der Gesellschaft gelenkt und gesichert werden.

Die Thamm & Partner GmbH plant die Investition in Unternehmensbeteiligungen an Unternehmen der Immobilienbranche. Konkrete Beteiligungsangebote liegen nicht vor. Beim Erwerb wird die Geschäftsführung insbesondere auf ein ausgewogenes Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität der Investitionen und der sonstigen Mittelverwendung achten.

Das Gesamtziel der unternehmerischen Tätigkeit besteht darin, materielle Anlagegüter durch Eigenentwicklung sowie durch Erwerb (und gegebenenfalls Weiterveräußerung) zu schaffen und gewinnorientiert einzusetzen, damit das Vermögen der Gesellschaft ausgebaut und die Ertragslage des Unternehmens gesteigert werden kann. Die Finanz-, Liquiditäts- und Ergebnispläne wurden unter Beachtung der Prämissen des Kapitalzuflusses aus dem hier angebotenen Emissionsvolumen erarbeitet.

Die Aufnahme weiteren Kapitals in den nachfolgenden Jahren wäre erforderlich, um gegebenenfalls das Investitionskapital und die daraus fließenden Erträge sowie die Deckungsbeitragskosten in eine optimale Relation zur Erzielung von Gewinnen zu bringen.

## Planungsprämissen und Prognoserisiken

Die Unternehmenszielplanung der THAMM & PARTNER GmbH wird jeweils in Form einer Vorgabe für die künftig zu erwartende Geschäftsentwicklung erarbeitet. Die langfristigen Plandaten tragen alle Unsicherheiten und Unwägbarkeiten zukünftiger Entwicklungen. Sie geben jedoch ein Bild darüber ab, welche unternehmerischen Ziele sich die THAMM & PARTNER GmbH für die nächsten Jahre gesteckt hat. Hiernach kann auch der stille Gesellschafter in seiner mitunternehmerischen Verbindung zur THAMM & PARTNER GmbH die Perspektiven des Unternehmens für sich selbst beurteilen. Gleichzeitig dient diese Prognoserechnung dem Anleger als Grundlage für die angestrebten Ertragsaussichten seiner Beteiligung.

## Kostenbelastung des Emissionskapitals

Die von der THAMM & PARTNER GmbH entwickelten Wirtschaftsplanungen berücksichtigen, dass das aus der Emission zur Verfügung stehende Kapital mit einer Beschaffungskostenquote belastet ist, so dass die Nettoinvestition (ca. 87%) bezogen auf das Nominalkapital (100%) einen erhöhten Ertrag erwirtschaften muss, um die angestrebten Renditen zu erzielen. Darüber hinaus basieren Ausschüttungen an stille Gesellschafter nicht auf der Aufnahme weiterer stiller Gesellschafter, sondern allein auf Ergebnissen des operativen Geschäfts. Um dies sicherzustellen, gilt für alle Ausschüttungen/ Entnahmen ein Liquiditätsvorbehalt und ein Unterbilanzvorbehalt.

## Ertragssegmente

Die THAMM & PARTNER GmbH arbeitet auf der Grundlage bestehender mittelfristiger Finanz- und Liquiditätspläne. Diese Planungen haben die vorstehenden Anlage- und Investitionsprinzipien sowie die Mittelzuflussprognosen als rechnerische Grundlagen. Die Erträge und späteren Gewinne werden in drei Unternehmenssegmenten erzielt:

- a) aus Sanierungstätigkeit von Altbauten und Bebauung von Grundstücken,
- b) aus Halten und Verwalten von Wohn- und Geschäftshäusern,
- c) aus Unternehmensbeteiligungen, Geldmarkt- und Festgeldanlagen.

Die zukünftig erwarteten Gewinne der Gesellschaft resultieren aus der Anlage des Kapitals der GmbH und der stillen Gesellschafter. Daneben kann die Gesellschaft Hilferträge aus den anfänglichen Verlustübernahmen an verlustbeteiligte atypisch stille Gesellschafter ausweisen. Diese Erträge sollen im wesentlichen die voraussichtlichen Investitions- und Vorlaufkosten während der Platzierungs- und Investitionsjahre ausgleichen.

Die THAMM & PARTNER GmbH und atypisch still ist ein junges Unternehmen, das noch vor einer weiteren investitionsintensiven Expansion steht. Diese Ausbauphase wird noch mindestens drei Jahre dauern, bis die Gesellschaft in der Lage ist, ausschüttungsfähige Gewinne zu erwirtschaften. Die Investitions- und Ertragsplanung sieht deshalb vor, dass die Gesellschaft (nur) bei entsprechender Realisierung der erforderlichen Beteiligungsvolumina erst nach 2007 in die Gewinnzone geführt werden kann. Ab 2008 rechnet die Geschäftsführung mit regulären, renditegerechten Gewinnen.

Die erarbeiteten Werte der Prognoserechnung (Unternehmenszielplanung) der THAMM & PARTNER GmbH sind nachfolgend in einem tabellarischen Überblick dargestellt und anschließend näher erläutert.

## Aussichten

Die Thamm & Partner GmbH wird das noch zu platzierende Emissionskapital dazu verwenden, die finanzielle Basis des operativen Immobiliengeschäfts weiter auszubauen.

Das Einlagekapital erspart der Gesellschaft volle Refinanzierungskosten und stellt damit sicher, dass sachwertbezogene Sicherheiten als Anlage- und Umlaufvermögen aus finanziertem Eigenkapital vorhanden sein werden.

Beabsichtigtes Geschäftsziel der Geschäftsführung ist es, die Thamm & Partner GmbH an die Börse zu bringen. Zu diesem Zweck soll zunächst die Thamm & Partner GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden. Später sollen dann die Aktien dieser Gesellschaft an der Börse gehandelt werden. Das jetzige Angebot der atypisch stillen Beteiligung dient der Erreichung der Unternehmensziele und der Finanzierung des Unternehmenswachstums, welches die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Börsengang sind. Den atypisch stillen Gesellschaftern soll bei einem späteren Börsengang die Möglichkeit gegeben werden, ihre atypisch stillen Beteiligungen in Aktien umzuwandeln. Sie könnten dann von eventuellen Kurssteigerungen und der leichteren Handelbarkeit der Aktien profitieren.

# Prognoserechnung

(in TEURO)

Kapitalentwicklung	2005 und Vorjahre	2006	2007	2008	2009
Stammkapital/Einzahlung	250	0	0	34	82
+ Stilles Kapital/Einzahlung	11.000	5.500	6.050	6.655	7.321
+ Fremdkapital/Zufluss	5.000	5.500	6.050	6.655	7.321
= Gesamtkapital	16.250	11.000	12.100	13.344	14.723

Investitionsentwicklung	2005 und Vorjahre	2006	2007	2008	2009
Anlagevermögen	7.000	3.850	4.235	4.670	5.153
Anlagevermögen kumuliert	0	10.850	15.085	19.755	24.908
Umlaufvermögen	3.000	4.950	5.445	6.005	6.625
Umlaufvermögen kumuliert	0	7.950	13.395	19.400	26.025

Umsatz- und Gewinnentwicklung	2005	2006	2007	2008	2009
Umsatzerlöse	0	651	905	5.065	6.700
- Betriebliche Aufwendungen	590	649	714	785	864
- Emissionskosten <sup>1</sup>	650	715	787	865	952
- Abschreibungen/Rückstellungen	425	666	890	1.138	1.411
- Zinsaufwand <sup>2</sup>	400	840	1.324	1.856	2.442
= Betriebsergebnis vor Steuern	- 2.065	- 2.219	- 2.810	421	1.031
- Steuern vom Einkommen und Ertrag <sup>3</sup>	0	0	0	84	206
= Jahresüberschuss	0	0	0	336	825
Gewinnanteil Unternehmen vorab <sup>4</sup>	0	0	0	34	82
= Gewinnanteil GmbH und stille Gesellschafter	0	0	0	303	742

Liquiditätsentwicklung	2005	2006	2007	2008	2009
Jahresüberschuss	- 2.065	- 2.219	- 2.810	336	825
+ Abschreibungen/Rückstellungen	425	666	890	1.138	1.411
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	- 1.640	- 1.553	- 1.919	1.474	2.236
Einzahlungen in Unternehmen	0	0	0	34	82
+ Einzahlungen stille Gesellschafter	3.000	5.500	6.050	6.655	7.321
- Auszahlungen stille Gesellschafter <sup>5</sup>	0	0	0	0	0
= Cash-Flow Unternehmensfinanzierung	3.000	5.500	6.050	6.655	7.321
Summe Cash-Flow	1.360	3.947	4.131	8.129	9.557

Hinweis: Die Prognoserechnung beschreibt die unternehmerischen Zielvorgaben der künftigen Geschäftsentwicklung und stellt insoweit eine subjektive Zielvorstellung dar. Wie bei jeder Zukunftsdarstellung bestehen auch bei der Unternehmenszielplanung Abweichungsunsicherheiten in negativer wie auch in positiver Hinsicht.

1 die Emissionskosten sind um das Agio gekürzt | 2 die Zins- und Finanzierungskosten sind mit 8% angenommen | 3 die Gewerbesteuer ist auf den gesamten Jahresüberschuss zu entrichten, die Steuern auf das Einkommen nur auf den Unternehmensgewinn | 4 Vorabanteil des Unternehmens zur Dotierung der Gewinnrücklagen | 5 Anteil 50% der stillen Gesellschafter

Die THAMM & PARTNER GmbH weist darauf hin, dass die Prognoserechnung der Vorjahre nicht wie prospektiert eingetroffen ist. In die testierten Vorjahresabschlüsse kann Einsicht genommen werden.

## Prognoserechnung

(in TEURO)

Kapitalentwicklung	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stammkapital/Einzahlung	137	196	262	336	416	505
+ Stilles Kapital/Einzahlung	8.053	8.858	9.744	10.718	11.790	12.969
+ Fremdkapital/Zufluss	8.053	8.858	9.744	10.718	11.790	12.969
= Gesamtkapital	16.242	17.912	19.749	21.772	23.995	26.442

Investitionsentwicklung	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anlagevermögen	5.685	6.269	6.912	7.620	8.398	9.255
Anlagevermögen kumuliert	30.593	36.862	43.774	51.395	59.793	69.048
Umlaufvermögen	7.309	8.060	8.887	9.797	10.798	11.899
Umlaufvermögen kumuliert	33.334	41.394	50.281	60.079	70.877	82.776

Umsatz- und Gewinnentwicklung	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Umsatzerlöse	8.502	10.491	12.683	15.099	17.763	20.698
- Betriebliche Aufwendungen	950	1.045	1.150	1.265	1.391	1.530
- Emissionskosten <sup>1</sup>	1.047	1.152	1.267	1.393	1.533	1.686
- Abschreibungen/Rückstellungen	1.712	2.045	2.411	2.815	3.260	3.750
- Zinsaufwand <sup>2</sup>	3.086	3.795	4.574	5.432	6.375	7.412
= Betriebsergebnis vor Steuern	1.707	2.454	3.281	4.195	5.205	6.319
- Steuern vom Einkommen und Ertrag <sup>3</sup>	341	491	656	839	1.041	1.264
= Jahresüberschuss	1.365	1.964	2.625	3.356	4.164	5.056
Gewinnanteil Unternehmen vorab <sup>4</sup>	137	196	262	336	416	506
= Gewinnanteil GmbH und stille Gesellschafter	1.229	1.767	2.362	3.020	3.747	4.550

Liquiditätsentwicklung	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jahresüberschuss	1.365	1.964	2.625	3.356	4.164	5.056
+ Abschreibungen/Rückstellungen	1.712	2.045	2.411	2.815	3.260	3.750
= Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit	3.078	4.008	5.036	6.171	7.423	8.805
Einzahlungen in Unternehmen	137	196	262	336	416	505
+ Einzahlungen stille Gesellschafter	8.053	8.858	9.744	10.718	11.790	12.969
- Auszahlungen stille Gesellschafter <sup>5</sup>	862	1.128	1.421	1.743	2.097	2.487
= Cash-Flow Unternehmensfinanzierung	7.328	7.926	8.585	9.311	10.108	10.987
Summe Cash-Flow	10.405	11.934	13.620	15.481	17.532	19.792

Hinweis: Die Prognoserechnung beschreibt die unternehmerischen Zielvorgaben der künftigen Geschäftsentwicklung und stellt insoweit eine subjektive Zielvorstellung dar. Wie bei jeder Zukunftsdarstellung bestehen auch bei der Unternehmenszielplanung Abweichungsunsicherheiten in negativer wie auch in positiver Hinsicht.

1 die Emissionskosten sind um das Agio gekürzt

2 die Zins- und Finanzierungskosten sind mit 8% angenommen

3 die Gewerbesteuer ist auf den gesamten Jahresüberschuss zu entrichten, die Steuern auf das Einkommen nur auf den Unternehmensgewinn

4 Vorabanteil des Unternehmens zur Dotierung der Gewinnrücklagen

5 Anteil 50% der stillen Gesellschafter

## Erläuterungen zur Prognoserechnung

### Einleitung

Bei den vorstehenden Zahlen handelt es sich um durchschnittliche Planzahlen. Falls die kalkulierten Kosten sich als zu niedrig erweisen sollten oder zusätzliche nicht einkalkulierte Kosten anfallen würden und diese Mehrbelastungen nicht durch zusätzliche Erträge ausgeglichen werden könnten, würde dies zu einer Verschlechterung des Jahresüberschusses und somit auch der Gewinnanteile führen.

Sollten anlagefähige Mittel nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, würde sich das Ergebnis ebenfalls verschlechtern, da die Fixkosten für den Betrieb des Unternehmens relativ stark ins Gewicht fielen.

Die angegebenen Planzahlen haben Prognosecharakter und stellen anzustrebende Zielergebnisse dar. Die Erlöse und Erträge wurden nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip mit Sicherheitsabschlägen bedacht. Die Kosten und Aufwendungen wurden nach dem gleichen Vorsichtsprinzip mit entsprechenden Aufschlägen bedacht.

### Unternehmensfinanzierung

Die mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Beteiligungstranche in Höhe von EUR 10.000.000,00 soll bis zum Jahresende 2006 vollständig platziert werden. Unter Berücksichtigung der angestrebten Mischung von Einmal- und Rateneinlagen wird der THAMM & PARTNER GmbH im Jahr 2005 Kapital in Höhe von gut EUR 5 Mio. zufließen. Unvermeidbare Vertragsstornierungen sollen durch entsprechende Neuplatzierungen ausgeglichen werden. Zudem strebt die Geschäftsführung an, das Stammkapital der Gesellschaft ebenfalls schrittweise zu erhöhen.

Durch den von der Geschäftsführung angedachten Börsengang sollen dem Unternehmen ebenfalls Gelder zufließen. Die genaue Höhe der aus der Börsenemission evtl. zufließenden Summe lässt sich derzeit noch nicht beziffern, da eine Unternehmensbewertung und eine Festlegung des Aktienkurses erst zeitnah vor einem Börsengang vorgenommen wird.

### Investitionsentwicklung

Die Höhe des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals hängt insbesondere davon ab, in welchem Umfang Einlagen von atypisch stillen Gesellschaftern geleistet werden, also in welcher Höhe Einlageverpflichtungen übernommen und wie diese Verpflichtungen erfüllt werden. Erhaltene Agiobeträge stehen für Investitionszwecke nicht zur Verfügung, da diese für Vertriebsprovisionen verwendet werden.

Investitionen, die nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden können, werden ergänzend aus Fremdmitteln, z.B. Darlehen finanziert. Die Fremdkapital-/Darlehensquote soll 75% des Gesamtinvestitionskapitals nicht übersteigen.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung

Mit den geplanten Investitionen werden für die THAMM & PARTNER GmbH Erlöse erzielt; dies sind z.B. Mieterträge oder Verkaufserlöse. Soweit die Erträge nicht zur Begleichung der Kosten eingesetzt werden müssen, werden Gelder sogleich reinvestiert, so dass aus diesen Überschüssen weitere anlagefähige Mittel zur Verfügung stehen.

Die Umsatz- und Ertragsentwicklungen der THAMM & PARTNER GmbH sind in der Prognoserechnung dargestellt.

### Liquiditätsplanung

Die Unternehmensliquidität wurde geplant unter Berücksichtigung einer entsprechenden Mittelzuflussprognose. Im Rahmen der Liquiditätsrechnung wird der cash-flow aus Investitionen, der cash-flow aus dem operativen Geschäft sowie der cash-flow aus Finanzierungstätigkeit den Prognosezahlen zugrunde gelegt. Nach den Planungen ist vorgesehen, dass die Gesellschafter der THAMM & PARTNER GmbH in der Gesellschaft angemessene Rücklagen bilden.

## Worst-Case-Planung

### Unternehmensfortbestand bei negativen Entwicklungen

Die Gesellschaft ist der festen Überzeugung, dass sich das von ihr entwickelte Unternehmenskonzept am Markt erfolgreich durchsetzen wird und für das Unternehmen entsprechende Gewinne erwirtschaftet werden können. Dennoch ist es nicht auszuschließen, dass aufgrund mangelnden Mittelzuflusses oder allgemein wirtschaftlich negativer Tendenz nicht die Ziele erreicht werden können, die sich das Unternehmen gesteckt hat. Um im Extremfall das Unternehmen fortführen zu können, wurden worst-case-Pläne entwickelt, in denen insbesondere ggf. notwendige höhere Finanzierungskosten, eine weniger dynamische Unternehmensexpansion sowie weitere Umstrukturierungsmaßnahmen mit den jeweiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage des Unternehmens erarbeitet wurden. Diese Planungen gehen in jedem Fall von der Fortführung des Unternehmens bei einer zeitlichen Streckung der im Normalfall zu erwartenden Unternehmensentwicklung aus. Insoweit berücksichtigen diese Planungen auch den Ausfall von Erträgen für die Kapitalanleger, um das Unternehmen nicht in seinem Bestand zu gefährden.

Selbst bei nur minimalem Platzierungserfolg dieser Kapitalmarktemission ist daher das Unternehmen in der Lage, den Kapitalanlegern eine langfristige Entwicklung ihres Beteiligungskapitals zu ermöglichen.



# Die atypisch stille Gesellschaftsbeteiligung

## Rechtsgrundlage der stillen Beteiligung

Das Rechtsverhältnis der stillen Gesellschafter basiert auf den im Anhang zu diesem Prospekt abgedruckten Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft (atypisch stiller Gesellschaftsvertrag) und dem dazugehörigen Beitrittsantrag in Verbindung mit den §§230ff. HGB.

Dementsprechend beteiligt sich der Kapitalanleger an dem als Handelsgewerbe betriebenen Unternehmen der THAMM & PARTNER GmbH (Unternehmensträgerin) und wird durch diese mitunternehmerische Verbindung zum atypisch stillen Gesellschafter. Der atypisch stille Gesellschafter ist mit seiner (eingezahlten) Einlage an dem Vermögen der THAMM & PARTNER GmbH nach den handelsrechtlichen Bestimmungen und steuerlichen Grundsätzen beteiligt. Er nimmt entsprechend den §§230ff. HGB am Gewinn und Verlust der THAMM & PARTNER GmbH nach Maßgabe des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags teil.

Der Beitrittsantrag ist bei der THAMM & PARTNER GmbH, Wormser Str. 5, 10789 Berlin einzureichen.

## Rangrücktritt

Das von dem atypisch stillen Gesellschafter eingezahlte Kapital steht dem Unternehmen wie Eigenkapital zur Verfügung (Eigenkapitalersatz) und stellt damit einen wichtigen Beitrag der fremdkapitalunabhängigen Unternehmensfinanzierung dar. Zur Verwirklichung dieses Zwecks tritt der stille Gesellschafter mit seinen Entnahme- und Abfindungsansprüchen in der Rangfolge hinter die Forderungen aller Gläubiger zurück. Der Rangrücktritt ist erforderlich, um das stille Kapital als Eigenkapitalersatz bilanzieren zu können. Er erfolgt sowohl für den Fall der Insolvenz wie für den Fall der Liquidation des Unternehmens. Dies bedeutet, dass der Anleger in einem solchen Fall seine eigenen Ansprüche gegen das Unternehmen nur dann durchsetzen kann, wenn alle anderen Gläubiger mit ihren Forderungen gegen das Unternehmen befriedigt wurden. In seiner mitunternehmerischen Bindung unterliegt das atypisch stille Kapital haftungsrechtlich insoweit also den gleichen Prinzipien wie das Stammkapital der GmbH.

## Nominaleinlage, Agio

Jeder Interessent kann sich durch Einmaleinlage ab EUR 5.000,00 bei einer Mindestvertragsdauer von wahlweise ab 10 Jahren als atypisch stiller Gesellschafter an der THAMM & PARTNER GmbH beteiligen. Die Einlage kann auch ratenweise erbracht werden. Ratenanleger haben grundsätzlich eine Anzahlung von 20% der Nominaleinlage unter Anrechnung auf die Einzahlungsdauer zu leisten. Sonderzahlungen zur Verkürzung der Einzahlungsdauer oder zur Erhöhung der Zeichnungssumme sind möglich.

Neben der Nominaleinlage (Ausgabewert 100%) hat der stille Gesellschafter ein Agio als Abschlussgebühr zu leisten. Dieses Agio beträgt bei Einmaleinlagen 8% und bei vereinbarten Ratenzahlungen 8,5% der Zeichnungssumme. Das Agio wird bei Ratenanlegern mit den ersten Raten bzw. der Kontoeröffnungszahlung verrechnet. Die Einlagenzahlungen und das Agio sind an die THAMM & PARTNER GmbH auf deren nachstehendes Konto einzuzahlen:

Konto Nr. 417 6666 001  
Berliner Bank AG, BLZ 100 200 00

## Beteiligungsdauer und Kündigung

Die Anlagedauer ist unbestimmt. Innerhalb der ersten zehn Jahre ist eine Kündigung der Beteiligung ausgeschlossen (= absolute Mindestvertragsdauer). Eine Beendigung kann durch Kündigung frühestens mit Ablauf der gewählten Mindestvertragsdauer zum jeweiligen Geschäftsjahresschluss erfolgen. Das Jahr der Begründung der Beteiligung wird dabei auf die Mindestvertragsdauer nicht angerechnet. Ab dem 15. vollen Beteiligungsjahr besteht ein Sonderkündigungsrecht. Es ist in jedem Fall eine Kündigungsfrist von 12 Monaten für beide Vertragsparteien vereinbart.

## Freistellung von der Beitragspflicht

Der THAMM & PARTNER GmbH ist ein langfristiges und störungsfreies Beteiligungsverhältnis mit ihren Anlegern von größter Wichtigkeit. Dennoch lässt sich nicht

ausschließen, dass unvorhergesehene Ereignisse dem Anleger z.B. die Zahlung der gezeichneten Beteiligungssummen erheblich erschweren. Gerade für Ratenanleger kann die Verpflichtung zur (monatlichen) Zahlung der Beiträge auf die gezeichnete Nominaleinlage eine Beschränkung in der persönlichen Liquiditätsplanung bedeuten, wenn sie – anders als ursprünglich angenommen – aus beruflichen und/oder privaten Gründen nicht mehr über ausreichende Mittel verfügen bzw. zusätzlichen Belastungen ausgesetzt sind.

Für bestimmte Lebenssituationen gewährt die THAMM & PARTNER GmbH betroffenen Anlegern auf Antrag die Möglichkeit, die Ratenzahlungsverpflichtung für bis zu zwölf Monate auszusetzen. Diese Aussetzungsmöglichkeit gilt für folgende Fälle:

- Arbeitslosigkeit
- Berufsunfähigkeit
- Erwerbsunfähigkeit
- Mutterschutz

Mit dem Antrag auf Aussetzung der Zahlungsverpflichtung sind geeignete Unterlagen einzureichen, die das Vorliegen des entsprechenden Antragsgrundes belegen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorübergehende Befreiung von der Zahlungsverpflichtung die Höhe der zu erbringenden Beteiligungssumme (inkl. Agio) unberührt lässt und lediglich zu einer zwölfmonatigen Verschiebung der bestehenden Zahlungsverpflichtung führt.

## Gewinn- und Verlustbeteiligung

Die Beteiligung am Gewinn und Verlust regelt §9 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags. Danach ist der atypisch stille Gesellschafter bezogen auf seine Nominaleinlage (jedoch höchstens mit der tatsächlich eingezahlten Kapitalsumme) am Gewinn und Verlust des Unternehmens beteiligt. Die Gewinn- und Verlustbeteiligung beginnt im Jahr des Beitritts mit Eingang der Zeichnungssumme (Nominaleinlage inkl. Agio) bzw. der Kontoeröffnungszahlung und/oder der ersten Monatsrate auf dem Konto des Unternehmens. Insofern werden die Gewinn- und Verlustanteile des atypisch stillen Gesellschafters im Falle des unterjährigen Beitritts auch nur zeitanteilig, d.h.

im Verhältnis der Beteiligungsdauer zum Geschäftsjahr, berechnet. (Beispiel: geht die Zeichnungssumme des atypisch stillen Gesellschafters einschließlich Agio am 23. Juni auf dem Konto des Unternehmens ein, tritt der Anleger also unterjährig bei, so richtet sich sein Gewinn- und Verlustanteil nach der Dauer seiner Beteiligung im Verhältnis zum Geschäftsjahr des Unternehmens. Er ist also im Verhältnis von 187 zu 365 Tagen am Gewinn und Verlust des Unternehmens beteiligt.) In den Folgejahren nimmt der atypisch stille Gesellschafter vollumfänglich am Gewinn und Verlust des gesamten Geschäftsjahres des Unternehmens teil.

Hinweis: Das zuständige Finanzamt Berlin-Charlottenburg hat in der Vergangenheit bei einem unterjährigen Beitritt keine zeitanteilige Aufteilung der Verluste bei den atypisch stillen Gesellschaftern vorgenommen, sondern diesbezüglich eine Verlustzuweisung von 100% anerkannt. Für die THAMM & PARTNER GmbH hat allerdings noch keine Betriebsprüfung stattgefunden, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die bisherigen Verlustzuweisungen nach den Grundsätzen der zeitanteiligen Verlustbeteiligung korrigiert und künftig Verlustzuweisungen auch nur nach diesen Grundsätzen anerkannt werden.

Bezugsgröße für die Berechnung des Gewinn- und Verlustanteils des atypisch stillen Gesellschafters ist die tatsächlich eingezahlte Einlagesumme. Diese entspricht bei Einmalanlegern regelmäßig der gezeichneten Nominaleinlage, ggf. mit wiederangelegten Gewinnanteilen. Bei Ratenanlegern wird für die Bestimmung des Gewinn- und Verlustanteils unabhängig von der gezeichneten Nominaleinlage das Mittel der im Verlauf des Jahres eingezahlten Raten zugrunde gelegt, d.h. bei einer monatlichen Rate von EUR 100,00 erhält der Ratenanleger seinen quotalen Anteil am Jahresüberschuss/-fehlbetrag bezogen auf EUR 600,00. Zu berücksichtigen ist, dass die anfänglichen Zahlungen des Ratenanlegers zunächst auf das Agio verrechnet werden, so dass die Erfolgsbeteiligung erst nach vollständiger Leistung des Agios beginnt. Die ggf. in Vorjahren auf die gezeichnete Einlage geleisteten Zahlungen nehmen natürlich im vollen Umfang am Jahresergebnis der Gesellschaft teil.

Maßgeblich für die Gewinn- bzw. Verlustberechnung ist der jeweils festgestellte Jahresabschluss des Unter-

nehmens. An einem dort ausgewiesenen Gewinn bzw. Verlust nach Gewerbesteuer, aber vor den übrigen Unternehmensteuern (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag etc.), nimmt der Anleger im Verhältnis zu allen anderen Einlagen von stillen Gesellschaftern und Gesellschafterkapital teil. Dabei ist jedoch zunächst ein Vorabgewinn zu berücksichtigen, der in Höhe von 10% des nach dieser Bestimmung ausgewiesenen Gewinns (vgl. §8 Abs. 2 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags) der Gesellschaft zusteht und – bei einem entsprechenden Gesellschafterversammlungsbeschluss – auf die GmbH-Gesellschafter verteilt wird.

Bezugsgröße für die Berechnung des Gewinnanteils des atypisch stillen Gesellschafters ist die tatsächlich eingezahlte Einlagesumme. Diese entspricht bei Einmalanlegern regelmäßig der gezeichneten Nominaleinlage. Bei Ratenanlegern wird für die Bestimmung des Gewinnanteils das Mittel der im Verlauf des Jahres eingezahlten Raten zugrunde gelegt, d.h. bei beispielsweise einer monatlichen Rate von EUR 100,00 erhält der Ratenanleger seine Gewinnquote vom Jahresüberschuss bezogen auf EUR 600,00 (ggf. zuzüglich bereits geleisteter Zahlungen in den Vorjahren).

Hinweis: Bei Ratenanlegern hat das zuständige Finanzamt Berlin-Charlottenburg ebenfalls abweichend von dem Grundsatz der zeitanteiligen Verlustbeteiligung bislang eine Verlustzuweisung in Höhe des am Jahresende eingezahlten Betrages anerkannt. Auch hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Finanzamt künftig eine Verlustzuweisung nur unter Beachtung des oben beschriebenen Grundsatzes anerkennt.

Eine steuerliche Verlustverrechnung, d.h. die Beteiligung des atypisch stillen Gesellschafters am Verlust des Unternehmens, kann höchstens bis zur Höhe der im Kalenderjahr tatsächlich geleisteten Einlage erfolgen. Dies bedeutet, dass unabhängig von der Zeichnungssumme (Nominaleinlage) der Stand des Kapitalkontos des atypisch stillen Gesellschafters, auf dem die tatsächlich gezahlten Einlagen, die Gewinne und Verluste sowie die Entnahmen gebucht werden, für die Höhe der jeweiligen Verlustverrechnung die Obergrenze darstellt. Dabei nimmt der atypisch stille Gesellschafter nur an Verlusten teil, die seit seinem Beitritt zum Unternehmen entstanden sind, nicht aber an den vor seinem Beitritt eventuell aufgelaufenen

Verlusten. Je nach Geschäfts- und Platzierungsverlauf bzw. Stand des Kapitalkontos ist demnach eine Verlustbeteiligung bis zu 100% der Nominaleinlage möglich. Die so zugewiesenen Verluste kann der Anleger steuerlich als negative Einkünfte steuermindernd absetzen.

## Entnahmerechte

### Entnahme oder Wiederanlage der Gewinnanteile

Auszahlungen an den stillen Gesellschafter werden (im Hinblick auf die Sicht des Anlegers) „Entnahmen“ genannt und sind in §10 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags geregelt.

Danach ist der atypisch stille Gesellschafter mit Einmalanlage berechtigt, sich nach dem 3. vollen Beteiligungs-Kalenderjahr jährlich Beträge in Höhe von 8% der eingezahlten Nominaleinlage jeweils bis zum 30. September des laufenden Geschäftsjahres als Entnahme auszahlen zu lassen. Diese Entnahmen erfolgen ausschließlich aus den jährlichen Gewinnanteilen. Dementsprechend werden die Entnahmen auch nur aus der Liquidität des operativen Geschäfts bedient, nicht aber aus der Aufnahme weiteren Anlegerkapitals. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Liquiditätslage des Unternehmens, also die aus der Geschäftstätigkeit resultierenden laufenden Einnahmen und Ausgaben eine Auszahlung der Entnahmen ganz oder teilweise nicht zulassen. Diese Regelung zwischen Entnahmeinteresse des Anlegers und dem Liquiditätsinteresse des Unternehmens stellt sicher, dass ein Schneeballsystemeffekt im Rahmen der unternehmerischen Beteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH ausgeschlossen ist.

Mit der Berechtigung zu laufenden Entnahmen soll dem Anleger ein kontinuierlicher Liquiditätszufluss aus seiner Kapitalbeteiligung ermöglicht werden.

Alternativ hat der Anleger auf Antrag gemäß Beitrittssantrag die Wahl, nach dem 3. vollen Beteiligungsjahr Gewinnanteile in Höhe des zulässigen Entnahmebetrags von 8% der Nominaleinlage gewinnberechtigt wieder anzulegen. Dies bedeutet, dass die wiederangelegten Gewinnanteile dem Einlagekonto des atypisch stillen Gesellschafters gutgeschrieben werden und sich dadurch die Nominaleinlage entsprechend erhöht. Dem Anleger

steht somit in den Folgejahren eine erhöhte Gewinnquote zu, und er erzielt dadurch im Verhältnis zu den entnahmeberechtigten Anlegern einen den Gesamtertrag seiner Kapitalanlage erhöhenden Zinseszins-Effekt.

Ratenanlegern steht das Recht zur Entnahme ab dem Zeitpunkt der Volleinzahlung der gezeichneten Nominal einlage (zzgl. Agio) zu. Da Ratenanleger grundsätzlich eine Kontoeröffnungszahlung erbringen und darüber hinaus zu Sonderzahlungen berechtigt sind, wird der Zeitpunkt der Volleinzahlung nicht erst mit Ablauf der Mindestvertragsdauer, sondern regelmäßig schon zwei oder mehrere Jahre früher erreicht sein.

Bei einer nachhaltig positiven Gewinnsituation des Unternehmens kann die Gesellschaft bei entsprechender Liquidität beschließen, Sonderentnahmen der atypisch stillen Gesellschafter zuzulassen.

Wegen der grundsätzlichen Problematik der Entnahmen in Verbindung mit der Herkunft liquider Mittel wird auch auf die Darstellung im Abschnitt „Ausschüttungsvorbehalte“ verwiesen.

### Ausschüttungs- und Entnahmeverfahren

Das Recht zur Entnahme (aus der Sicht des atypisch stillen Gesellschafters) korrespondiert mit den aus der Sicht des Unternehmens zu bewirkenden Ausschüttungen. Dabei bedeutet für das Unternehmen jede Ausschüttung (= Entnahme) einen Abfluss liquider Mittel, die ihm für künftige Investitionen bzw. andere Zahlungsverpflichtungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der Gleichlauf von Ausschüttungen bzw. Entnahmen bewirkt, dass das Kapitalkonto des jeweiligen atypisch stillen Gesellschafters „floatet“ und das Auf und Ab von unterschiedlichen Gewinnverläufen in den einzelnen Geschäftsjahren ausgleicht.

### Zahlstelle

Die bestimmungsgemäßen Zahlungen an die Anleger werden durch die THAMM & PARTNER GmbH ausgeführt.

### Ausschüttungsvorbehalte

Die jährliche Auszahlung des auf den jeweiligen atypisch stillen Gesellschafter entfallenden Ausschüttungsbetrags (= Entnahmebetrag) steht unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Unternehmens (Liquiditätsvorbehalt, siehe §9 Abs. 1 Unterabsatz 2 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags). Das bedeutet, dass die Ausschüttungen nicht zur Zahlungsunfähigkeit oder zur bilanziellen Überschuldung des Unternehmens (= Unterbilanz) führen dürfen. Somit kann die jährliche Ausschüttung (= Entnahme) im Einzelfall auch weniger als 8% der Nominal einlage betragen.

Im Liquiditätsvorbehalt dokumentiert sich der Grundsatz der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht, der auch der atypisch stille Gesellschafter mit seiner mitunternehmerischen Beteiligung unterliegt. Die Ausschüttungen (= Entnahmen) begegnen demgemäß dem gleichen unternehmerischen Wagnis wie die Kapitalanlage insgesamt, somit auch dem Insolvenzrisiko des Unternehmens.

Die gesellschaftsrechtliche Treuepflicht beinhaltet schließlich auch den Grundsatz, dass die dem atypisch stillen Gesellschafter gegen das Unternehmen zustehenden Entnahme-„Ansprüche“ auch nicht zu einer Unterbilanz (bilanziellen Überschuldung) des Unternehmens führen dürfen. Insoweit wäre der atypisch stille Gesellschafter ggf. verpflichtet, auf seine Entnahmen zeitweise oder dauerhaft zu verzichten. Auch dieser Grundsatz macht gleichermaßen das unternehmerische Wagnis der Kapitalanlage deutlich.

### Mitwirkungsrechte und Mittelverwendungskontrolle

Nach den handelsrechtlichen Bestimmungen obliegt die Geschäftsleitung allein der Geschäftsführung der THAMM & PARTNER GmbH. Dem atypisch stillen Gesellschafter ist gemäß §5 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags ein Widerspruchs- oder Zustimmungsrecht bei bestimmten Entscheidungen sowie bei Maßnahmen und Geschäften eingeräumt, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der THAMM & PARTNER GmbH hinausgehen.

Weitere Informations- und Kontrollrechte – in §11 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags geregelt – vervollständigen die Mitwirkungsrechte des atypisch stillen Gesellschafters. Jedem Anleger ist der Jahresabschluss der THAMM & PARTNER GmbH mit Anhang und Lagebericht sowie der Abschlussvermerk des Wirtschaftsprüfers über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung und der Ergänzungsrechnungen (§8 Abs. 3 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags) auf Wunsch auszuhändigen.

Zusätzliche Transparenz bietet die jährliche Mittelverwendungs-Kontrollrechnung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer.

Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung findet – wie die obligatorische Jahresabschlussprüfung – nachträglich statt. Die Mittelverwendungs-Kontrollrechnung gibt Aufschluss über die Herkunft der im Unternehmen investierten Gelder und deren Verwendung. Dabei steht bei der Prüfung der Mittelverwendung nicht nur – wie bei der obligatorischen Jahresabschlussprüfung – die ordnungsgemäße Verbuchung und Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung im Mittelpunkt, sondern vorrangig die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel im Rahmen des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes sowie im Sinne der Angaben in diesem Emissionsprospekt. Vor diesem Hintergrund entwickelt die unabhängige Mittelverwendungs-Kontrollrechnung ohne weiteres eine vorweggenommene Wirkung.

Sowohl dem atypisch stillen Gesellschafter als auch den Organen der THAMM & PARTNER GmbH ist das Ergebnis (Testat) der Mittelverwendungs-Kontrollrechnung mitzuteilen. Soweit das Testat nur eingeschränkt erteilt wurde, darf der Verwaltung des Unternehmens (Geschäftsführung) keine Entlastung erteilt werden.

### Vertragswidrige Auflösung und Entschädigung

Eine vertragswidrige Beendigung der Beteiligung, die die Gesellschaft nicht zu vertreten hat, löst zur Deckung der angefallenen Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung von 15% der Nominal einlage aus (§14 Abs. 2 und 3 des atypisch stillen Gesell-

schaftsvertrags). Das Agio verfällt, ebenso die Zusage eines Gewinnvorzugs. Die Gesellschaft ist zur fristlosen Vertragskündigung bei Verzug mit mehr als vier Einlage-raten und zur Erhebung eines Verzugszinses von 8,5% p.a. berechtigt.

### Haftung und Nachschuss des stillen Gesellschafters

Aus den Geschäften, die die THAMM & PARTNER GmbH abschließt, wird schon nach den gesetzlichen Bestimmungen allein das Unternehmen berechtigt und verpflichtet. Das bedeutet, dass der atypisch stille Gesellschafter persönlich nicht für die Verbindlichkeiten der THAMM & PARTNER GmbH haftet. Dies gilt allerdings nur insoweit, als die vereinbarte Einlage sowie das Agio vollständig eingezahlt worden sind. Anderenfalls besteht für den atypisch stillen Gesellschafter die Verpflichtung, die noch ausstehenden und fälligen Beträge auszugleichen. Dies betrifft vor allem Ratenanleger vor Zahlung der letzten Rate. Nach §236 Abs. 2 HGB gilt die Ausgleichspflicht auch im Fall der Insolvenz des Unternehmens.

Für den Fall, dass durch Entnahmen bei dem atypisch stillen Gesellschafter ein negatives Kapitalkonto entstanden sein sollte, besteht im internen Verhältnis zwischen der THAMM & PARTNER GmbH und dem atypisch stillen Gesellschafter keine Ausgleichspflicht; es gilt aber auch hier für den Fall der Insolvenz des Unternehmens der Grundsatz der Ausgleichspflicht für ausstehende Einlagen durch den atypisch stillen Gesellschafter.

Eine Verpflichtung zur Leistung von Nachschüssen über die vereinbarte Einlage sowie des Agios hinaus besteht für den atypisch stillen Gesellschafter nicht.

### Beteiligungsende und Kapitalrückfluss (= Abfindung)

Soweit die atypisch stille Gesellschaftsbeteiligung ordentlich beendet wird, d. h. nach Ablauf der Mindestvertragsdauer und unter Beachtung der Kündigungsfristen nach §14 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags, findet zwischen dem atypisch stillen Gesellschafter und der Unternehmensträgerin eine sog. Auseinandersetzung

statt, nach der dem atypisch stillen Gesellschafter eine Abfindung aus dem Unternehmen zusteht.

Die Abfindung des Anlegers besteht aus zwei Teilen. Der erste Abfindungsteil erfasst die Teilhabe des atypisch stillen Gesellschafters an den seit seinem Beitritt gebildeten stillen Reserven sowie am Unternehmenswert (Ertragswert/Firmenwert) des Unternehmens der THAMM & PARTNER GmbH. Der ermittelte Auseinandersetzungswert wird im Verhältnis des eingezahlten stillen Einlagekapitals des ausscheidenden atypisch stillen Gesellschafters zum Gesamtbetrag der eingezahlten Einlagen aller am Unternehmen beteiligten GmbH-Gesellschafter und atypisch stillen Gesellschafter aufgeteilt. Den zweiten Teil des Abfindungsguthabens über den anteiligen Auseinandersetzungswert hinaus bildet für den atypisch stillen Gesellschafter die Summe aus dem Stand seines Kapitalkontos.

Soweit die Ausschüttungen und die Verlustanteile den Einlagebetrag sowie die Gewinnbeträge übersteigen, findet beim Ausscheiden des atypisch stillen Anlegers die Verrechnung eines sich insoweit ergebenden negativen Kapitalkontos bis zur Höhe des (positiven) Auseinandersetzungswertes statt. Eine Nachschusspflicht besteht auch bei einem verbleibenden Minussaldo im Verhältnis zur Gesellschaft nicht.

Das Abfindungsguthaben ist grundsätzlich nach der Ermittlung und Berechnung des Wertes durch die Jahresabschlussprüfung im Folgejahr des Wirksamkeitszeitpunktes der Kündigung zur Zahlung fällig. Alternativ hat der Anleger die Möglichkeit, sich das Abfindungsguthaben verrenten zu lassen (siehe nachfolgenden Abschnitt). Auch die Auszahlung des Abfindungsguthabens steht unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Unternehmens (§15 Abs. 7 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags).

Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus §15 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags, welcher vollständig im Prospektanhang abgedruckt ist.

### Stufenweise Rückzahlung des Abfindungsguthabens

Der atypisch stille Gesellschaftsvertrag der THAMM & PARTNER GmbH gibt dem Anleger die Möglichkeit, sich mit der späteren Kündigung der Beteiligung das Abfindungsguthaben in monatlichen Raten über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren auszahlen zu lassen.

Da das Abfindungsguthaben als stille Kapitaleinlage abzüglich der ausgezahlten Raten im Unternehmen verbleibt, ist die jeweils verbleibende (Rest-) Kapitalsumme weiterhin am unternehmerischen Erfolg der THAMM & PARTNER GmbH beteiligt. Dementsprechend ist der Kapitalanleger auch weiterhin mit seinem im Unternehmen verbleibenden Kapital wie bisher als atypisch stiller Gesellschafter am Gewinn und Verlust sowie an der Entwicklung des Unternehmenswertes beteiligt. Die Auszahlung der jährlichen Gewinne kann wahlweise einmalig oder zusammen mit den monatlichen Raten aus dem Abfindungsguthaben erfolgen. Die Auszahlung des Anteils am Unternehmenswert bzw. den stillen Reserven erfolgt am Ende der vereinbarten Auszahlungsdauer. Eine nachträgliche Verkürzung der ursprünglich vereinbarten Rückzahlungsdauer ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Im übrigen gelten auch während der Rückzahlungsphase die weiteren Bestimmungen des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags, also insbesondere auch die Regeln über die Verlustbeteiligung, den Gewinnvorzug und die Ausschüttungsvorbehalte.

### Verkauf, Vererbung der Beteiligung

Mit Zustimmung der Gesellschaft kann der atypisch stille Gesellschafter seine Beteiligung ganz oder teilweise an Dritte verkaufen bzw. vererben. Die Zustimmung wird regelmäßig erteilt und in Form der Berichtigung des Beteiligungszertifikates sowie durch Eintragungsänderung im Beteiligungsbuch dokumentiert.

## Perspektive Börsengang

Mit fortschreitendem Erfolg der Geschäftstätigkeit und einer hiermit korrespondierenden Unternehmensexpansion steht der Gesellschaft nicht zuletzt auch für die Verbreiterung ihrer Kapitalbasis nach Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft die Möglichkeit eines Börsenganges zur Verfügung. Im Rahmen eines solchen Börsenganges würde die Gesellschaft den stillen Gesellschaftern ein Angebot unterbreiten, ihre stillen Gesellschaftsanteile zu einem (Vorzugs-)Preis in Aktienanteile der Gesellschaft umzuwandeln. Der Ausgabekurs wird sich dabei an dem Geschäftswert der Gesellschaft orientieren.

Aktienanteile haben für den jeweiligen Inhaber den Vorteil, dass sie – z.B. gegenüber anderen Gesellschaftsanteilen – regelmäßig leichter veräußerbar sind. Insbesondere nach einem Börsengang können die Aktienanteile grundsätzlich jederzeit gehandelt werden. Aktien nehmen nicht unmittelbar an den stillen Reserven und dem Geschäftswert des Unternehmens teil. Bei der ständigen Marktbewertung des Unternehmens finden jedoch auch die stillen Reserven und der Geschäftswert Berücksichtigung. Sie spiegeln sich dementsprechend im Verlauf des Kurswertes der Aktien wieder.

Dem stillen Gesellschafter gehen durch eine Umwandlung der Gesellschaft keinerlei Rechte oder Vermögenswerte verloren, sie eröffnet ihm vielmehr zusätzliche Chancen und Optionen. Der atypisch stille Gesellschaftsvertrag sieht daher vor, dass der stille Gesellschafter mit einer möglichen Umwandlung des Unternehmens in eine andere Rechtsform einverstanden ist. Ob der stille Gesellschafter in einem solchen Fall bei einem entsprechenden Angebot des Unternehmens letztlich seinen stillen Gesellschaftsanteil auch in Aktienanteile wandelt, steht in seinem freien Ermessen.

## Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus dem atypisch stillen Gesellschaftsverhältnis erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich.

Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Wohnsitz des jeweiligen atypisch stillen Gesellschafters vereinbart. Im übrigen gelten die Bestimmungen des §19 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags.

# Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters

## Einleitung

Die Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter ist eine renditeorientierte Kapitalanlage. Sie ist gekennzeichnet durch eine Investitionsphase und eine sich daran anschließende Ertragsphase des Beteiligungsunternehmens.

In der Investitionsphase wird die Gesellschaft zunächst keine positiven Ergebnisse ausweisen können. Während dieser Phase führt das Unternehmen hauptsächlich die Investitionen (z.B. für die Ausweitung des operativen Geschäfts, Marketing und Entwicklung etc.) durch, aus denen die späteren Einkünfte und Erträge erwartet werden. Das Unternehmen wird zunächst also mit hohen Investitionsaufwendungen belastet, ohne zeitgleich über entsprechende Ertragspositionen zu verfügen. Denn erst nach Abschluss der Investitionsmaßnahmen können die durch die Investitionen geschaffenen Werte ertragswirksam eingesetzt werden. In der Investitionsphase wird der atypisch stille Gesellschafter durch eine entsprechende Beteiligung an den bilanzierten Verlusten beteiligt.

Der Investitionsphase schließt sich die Ertragsphase als „Return on Investment“ an. Nach den Planungen und Vorgaben des Unternehmens zur weiteren Geschäftsentwicklung werden die Erträge und Einkünfte aus dieser Ertragsphase die Aufwendungen und Kosten der Investitionsphase mittelfristig kompensieren und langfristig zu Überschüssen führen. Insgesamt erzielt die Kapitalanlage über die Beteiligungsdauer einen Totalgewinn.

Dieser Totalgewinn ist neben der Verlustbeteiligung eines der Kernmerkmale für die steuerliche Anerkennung des atypisch stillen Gesellschafters als Mitunternehmer durch die Finanzverwaltung. Die steuerliche Mitunternehmerschaft führt dazu, dass der Anleger über seine Gewinnanteile aus der Ertragsphase hinaus auch seine anfänglichen Verlustanteile aus der Investitionsphase steuerwirksam nutzen, d.h. von seinem zu versteuernden Einkommen absetzen kann. Dieser steuerliche Vorteil kann entsprechend der persönlichen Steuersituation des atypisch stillen Gesellschafters (je nach Steuerprogression unterschiedlicher Grenzsteuersatz) unterschiedlich ausfallen.

## Die Einkommensteuer

Das Einkommensteuerrecht behandelt den atypisch stillen Gesellschafter der THAMM & PARTNER GmbH wegen der Entfaltung unternehmerischer Risiken als steuerlichen Mitunternehmer. Deshalb bilden die Gewinn- und Verlustanteile bei ihm Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach Maßgabe des §15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) und unterliegen der Einkommenbesteuerung. Besteuert wird der von den atypisch stillen Gesellschaftern erzielte Gewinn und der während der Beteiligungsdauer eintretende Verlust. Maßgeblich ist das Jahr der Entstehung des Gewinns oder Verlustes ausgehend vom Jahresabschluss der THAMM & PARTNER GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass der atypisch stille Gesellschafter seine Beteiligung im (steuerlichen) Privatvermögen hält.

Wird dem atypisch stillen Anleger in den Investitionsjahren beispielsweise bei einer Einlage von EUR 20.000,00 ein gleich hoher Verlustanteil zugewiesen, führt dies bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (s. Abschnitt „Verlustverrechnung“) zu einer entsprechenden Minderung der positiven Einkünfte und somit bei einem Steuerersatz von z. B. 40% zu einer Steuerersparnis von ca. EUR 8.000,00 in der Verlustphase der Beteiligung. Das Agio ist als Sonderbetriebsausgabe grundsätzlich voll-, ggf. anteilig über die Beteiligungsdauer, abzugsfähig. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 23. Februar 2000 kann das Agio einer stillen Beteiligung allerdings auch als nicht abzugsfähige Anschaffungskosten angesehen werden. Der vom BFH entschiedene Fall betraf einen Sachverhalt, der kaum auf die hier angebotene atypisch stille Beteiligung übertragbar ist. Die Nichtanerkennung des Agios als Sonderbetriebsausgabe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gewinneinkünfte des atypisch stillen Gesellschafters sind zu versteuern. Dies gilt ebenso für Entnahmen, soweit diese zu einem negativen Kapitalkonto des stillen Gesellschafters führen (§15 a Abs. 3 Satz 1 EStG).

## Besteuerungsverfahren, Gewinnermittlung

### Feststellungsverfahren

Die einkommensteuerliche Ermittlung und Übernahme der Gewinne und Verluste durch die stillen Gesellschafter erfolgt nach der Abgabenordnung (AO) in Form des sog. gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens. Dieses Verfahren wird durch das Betriebsfinanzamt der THAMM & PARTNER GmbH bindend durchgeführt. Dies ist das Finanzamt Berlin-Charlottenburg. Dieses stellt auf der Basis der von der THAMM & PARTNER GmbH eingereichten Steuererklärung fest, (a) ob die Voraussetzungen einer atypisch stillen Gesellschaft erfüllt sind, (b) wie hoch der festgestellte Gewinn bzw. Verlust ist, (c) wie sich dieser auf die atypisch stillen Gesellschafter verteilt. Danach wird ein sogenannter Grundlagenbescheid erlassen, welcher Bindungswirkung für die Wohnsitzfinanzämter der einzelnen Anleger entfaltet. Letztere veranlassen dementsprechend für die atypisch stillen Gesellschafter die Einkommensteuer.

### Einkommensteuervorauszahlung

Eine Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlungen ist auf Antrag beim Wohnsitzfinanzamt möglich.

### Freibetrag Lohnsteuerkarte

Die Eintragung eines Freibetrages (in Höhe der jeweiligen zu erwartenden Verlustbeteiligung) ist auf Antrag möglich.

## Verlustverrechnung/Begrenzungen der steuermindernden Verlustverrechnung

Die ggf. in den Emissionsjahren anfallenden Anlaufverluste sind nur bis zur jeweils jährlich eingezahlten Einlagehöhe steuerlich berücksichtigungsfähig, so dass sich aus den Bestimmungen des §15 a EStG (Ausschluss steuermindernder Verlustverrechnung bei negativem Kapitalkonto) eine Begrenzung des steuerlich anerkehbaren Verlustpotenzials auf 100% der Gesamteinlage (Nominaleinlage) ergibt.

### Andere Einkunftsarten

Mit dem Inkrafttreten des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 vom 24. März 1999 (BGBl. I, S. 402) zum 1. Januar 1999 kann nach §2b EStG die Möglich-

keit der steuerlichen Geltendmachung von Verlusten aus Unternehmensbeteiligungen – wie z.B. der atypisch stillen Gesellschaftsbeteiligung – teilweise beschränkt sein.

Nach §2b EStG können Verluste aus einer mitunternehmerischen Beteiligung dann nicht mehr mit Gewinnen bzw. Einkünften aus anderen Einkunftsarten (z.B. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Einkünfte aus Kapitalvermögen) verrechnet werden, wenn die Verluste aus einer Beteiligung an einer Gesellschaft resultieren, bei der die Erzielung eines steuerlichen Vorteils im Vordergrund steht.

Ob und wann dies für eine atypisch stille Gesellschaftsbeteiligung der Fall ist, zählt §2b EStG nur beispielhaft auf. Dies bedeutet, dass letztlich das Betriebsfinanzamt des Beteiligungsunternehmens nur im jeweiligen konkreten Einzelfall anhand des Prospektmaterials und ggf. weiterer Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der gesamten Unternehmensstruktur entscheiden kann (und muss), ob ein Beteiligungsmodell als sog. Verlustzuweisungsgesellschaft im Sinne von §2b EStG einzustufen ist oder nicht. Da dem Betriebsfinanzamt hierbei ein gewisser Beurteilungsspielraum eingeräumt ist, lässt sich eine abschließende und verbindliche Aussage über die Behandlung der im Rahmen dieser atypisch stillen Gesellschaft anfallenden Verluste nicht treffen. Die atypisch stille Gesellschaft an der THAMM & PARTNER GmbH ist nicht als Verlustzuweisungsgesellschaft konzipiert. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass das Betriebsfinanzamt die Anwendung des §2b EStG verbindlich annimmt, so dass der Anleger die Verluste aus seiner atypisch stillen Gesellschaftsbeteiligung nicht mit Gewinnen bzw. Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnen kann. In jedem Fall kann der Anleger diese Verluste auf die kommenden Jahre vortragen und so mit künftigen Gewinnen aus der atypisch stillen Gesellschaftsbeteiligung verrechnen.

Soweit die Verluste aus der atypisch stillen Gesellschaftsbeteiligung nicht nach §2b EStG behandelt werden, sind sie mit allen Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechenbar. Für Investoren mit einem sehr hohen Gesamtbetrag der Einkünfte (über EUR 1 Mio.) gelten zusätzliche Vorschriften. Hierzu hat der Anleger seinen persönlichen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Im Mai 2005 hat der Gesetzgeber einen Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen vorgelegt.

Demnach würde der vorstehend beschriebene § 2b EStG abgeschafft und anstelle dessen ein § 15b EStG eingeführt, wonach Verluste in Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nur noch mit in den folgenden Jahren erzielten Einkünften aus demselben Steuerstundungsmodell verrechnet werden dürfen. Dies würde - bei angenommener Anwendbarkeit auf die THAMM & PARTNER atypisch still - bedeuten, dass dem Anleger von der THAMM & PARTNER GmbH atypisch still zugewiesene Anfangsverluste nur mit späteren, ebenfalls von der THAMM & PARTNER GmbH atypisch still zugewiesenen Gewinnen verrechnet werden können.

Der Finanzausschuss hat am 29.06.2005 die weitere Beratung des Entwurfs eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen vertagt; es ist daher zur Zeit völlig offen, ob § 15b EStG eingeführt wird.

### Einkommensteuer auf die Aufgabe oder Veräußerung der Beteiligung

Beendet der stille Gesellschafter seine Beteiligung durch Kündigung oder scheidet er durch Veräußerung seiner Beteiligung aus, wird der Aufgabe- oder Veräußerungsgewinn (nachfolgend nur als Aufgabegewinn bezeichnet) auf unwiderruflichen Antrag als außerordentliche Einkünfte gem. §§16, 34 Abs.1 EStG wie folgt besteuert:

Zunächst wird die Einkommensteuer für das zu versteuernde Einkommen ohne den Aufgabegewinn ermittelt und anschließend die Einkommensteuer für das Einkommen zzgl. eines Fünftel des Aufgabegewinns. Zur Bestimmung der Einkommensteuer auf den Aufgabegewinn muss nun die Differenz aus den beiden vorstehenden Beträgen mit fünf multipliziert werden (Beispiel für ein zu versteuerndes Einkommen von EUR 50.000,00 [Aufgabegewinn EUR 25.000,00, verbleibendes zu versteuerndes Einkommen EUR 25.000,00]: nach Grundtabelle 2005 – statt EUR 13.096,00 für ein zu versteuerndes Einkommen von EUR 50.000,00 nur EUR 7.680,00 für den Aufgabegewinn und EUR 4.271,00 für das verbleibende Einkommen, Ersparnis: EUR 1.145,00.)

Der steuerpflichtige Aufgabegewinn ist die Differenz zwischen dem Anschaffungspreis und dem Auseinandersetzungswert (abzgl. der bereits versteuerten Gewinnanteile) der Beteiligung. Ein bei Beteiligungsende oder im Insolvenzfall durch Verluste und Entnahmen eventuell entstehender oder verbleibender Minussaldo des Kapitalkontos ist ebenfalls als Aufgabegewinn zu behandeln. Jedoch wirkt in bestimmten Fällen die Freibetragsregelung in §16 Abs.4 EStG steuermindernd. Dies gilt auch bei der Beteiligungsveräußerung an Dritte. Denn als Aufgabe durch Kündigung einer atypisch stillen Beteiligung gilt auch deren Veräußerung.

Der Aufgabegewinn wird nach §16 Abs.4 EStG bei Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufs unfähig sind, auf Antrag nur zur Einkommensteuer herangezogen, soweit er den Betrag von EUR 45.000,00 übersteigt. Der Freibetrag ist jedem Steuerpflichtigen nur einmal zu gewähren. Er ermäßigt sich um den Betrag, um den der Aufgabegewinn EUR 136.000,00 übersteigt.

Die Veräußerung eines Teils eines Mitunternehmeranteils ist nach §§16, 34 Abs.1 EStG kein begünstigter Veräußerungsgewinn.

Alternativ kann der Steuerpflichtige, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinn dauerhaft berufs unfähig ist, auf Antrag einmal im Leben den halben durchschnittlichen Steuersatz für diese Gewinne in Anspruch nehmen. In diesem Fall muss jedoch mindestens der jeweils gültige Eingangssteuersatz gezahlt werden. Der halbe durchschnittliche Steuersatz gilt nur für Gewinne bis zu EUR 5.000.000,00.

### Die Vermögensteuer

Die Vermögensteuer ist seit dem 01.01.1997 aufgehoben und entfällt somit.

### Die Gewerbesteuer

Steuerschuldner der Gewerbesteuer ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH als Geschäftsinhaber, die die anfallende Gewerbesteuer direkt an das Betriebsfinanz-

amt abführt. Insbesondere besteht auch keine Haftung des atypisch stillen Gesellschafters für die Gewerbesteuer der THAMM & PARTNER GmbH.

Die Einkommensteuer des atypisch stillen Gesellschafters wird, soweit sie anteilig auf gewerbliche Einkünfte entfällt, sogar um das 1,8-fache des jeweils festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags entlastet, da die vom Unternehmen bereits gezahlte Gewerbesteuer anteilig bei der Einkommensteuer des Anlegers angerechnet wird.

Durch das Gesetz zur Änderung des Gewerbesteuergesetzes und anderer Gesetze vom 23.12.2003 wurde in § 10a Sätze 1 und 2 GewStG eine Regelung aufgenommen, die derjenigen zum Verlustvortrag in § 10d Abs. 2 EStG neuer Fassung entspricht. Danach wird der maßgebende Gewerbeertrag bis zu einem Betrag von 1 Mio. EUR um die Fehlbeträge (Verluste) aus vorangegangenen Erhebungszeiträumen gekürzt. Auch die darüber hinausgehende Deckelung mit 60 % des übersteigenden Betrags ist in § 10a GewStG übernommen worden. Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der steuerlichen Standortbedingungen ist geplant, die Deckelung auf 50 % des übersteigenden Betrags zu mindern.

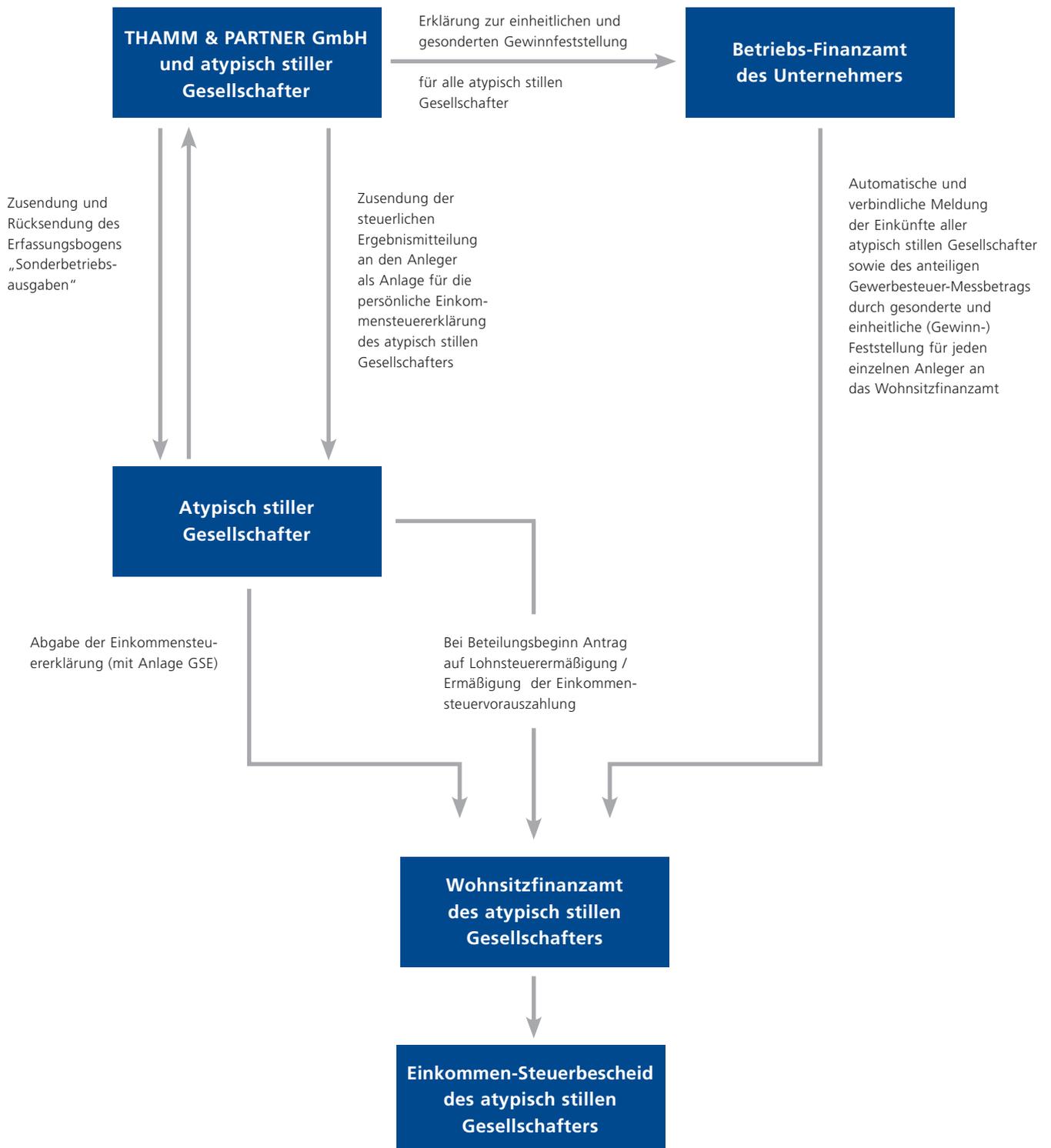
## Die Umsatzsteuer

Das Gesellschaftsverhältnis zwischen den stillen Gesellschaftern und der THAMM & PARTNER GmbH ist nach §4 Abs.1 Nr. 8j Umsatzsteuergesetz (UStG) nicht umsatzsteuerpflichtig. Für eigene Umsatzsteuerverbindlichkeiten der THAMM & PARTNER GmbH haftet der atypisch stille Gesellschafter nicht persönlich. Denn Steuerschuldner ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH.

Dies gilt im übrigen für alle Unternehmensteuern, so dass der atypisch stille Gesellschafter hierfür nie persönlich als Steuerschuldner in Anspruch genommen werden kann.



## Ablaufdiagramm der Einkommenbesteuerung für atypisch stille Gesellschafter



## Vertrags-Anhang

<b>Gesellschaftsvertrag der THAMM &amp; PARTNER GmbH</b>	50
<b>Beiratsordnung der THAMM &amp; PARTNER GmbH</b>	52
<b>Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft</b>	53
<b>Beteiligungszertifikat</b>	61
<b>Beitrittserklärung</b>	62

# Gesellschaftsvertrag der THAMM & PARTNER GmbH

## §1 – Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet:  
THAMM & PARTNER GmbH

## §2 – Sitz

Sitz der Gesellschaft ist Berlin.

## §3 – Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Übernahme der Geschäftsführung in geschlossenen Immobilienfonds sowie treuhänderisches Halten von Gesellschaftsanteilen. Die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte, wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Die Gesellschaft darf ferner Unternehmensverträge aller Art abschließen und namentlich die Leitung und Führung sowie das Ergebnis anderer Unternehmen übernehmen. Sie darf insbesondere zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Dritte an der Gesellschaft als typische oder atypische stille Gesellschafter beteiligen deren Beteiligungsmodalitäten die Geschäftsführung zu vereinbaren berechtigt ist.

Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Filialen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

## §4 – Stammkapital u. Stammeinlage

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt  
EUR 300.000,00.

Von dem Stammkapital übernimmt:

a) Frau Angela Thamm EUR 300.000,00

Die Stammeinlagen sind in bar zu leisten und zur Hälfte sofort, im übrigen nach Aufforderung durch den Geschäftsführer zahlungsfällig.

## §5 – Veräußerung von Geschäftsanteilen

Die Veräußerung oder Verpfändung von Geschäftsanteilen im Ganzen oder in Teilen hiervon, ebenso die Teilung von Geschäftsanteilen ist nur mit Genehmigung aller Gesellschafter zulässig.

## §6 – Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann auch bei Vorhandensein mehrerer Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Jedem Geschäftsführer kann ferner Befreiung von den Vorschriften des §181 BGB erteilt werden.

## §7 – Jahresabschluss

Die Geschäftsführer haben innerhalb von drei Monaten nach Ende eines Geschäftsjahres die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen.

## §8 – Gewinnverwendung

1. Über die Verwendung des sich aus der jährlichen Bilanz ergebenden Gewinns beschließen die Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der ihnen zustehenden Stimmen.

2. Die Verteilung des Gewinns erfolgt nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile der Gesellschafter.

## §9 – Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

## §10 – Wettbewerb

1. Die Gesellschafterversammlung kann durch Beschluss einzelne oder alle Gesellschafter und/oder Geschäftsführer gegen angemessenes Entgelt vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot befreien.
2. Umfang, Art und Weise der Befreiung sowie die Abgrenzung der einzelnen Tätigkeitsbereiche und die Festlegung der Höhe des Entgelts erfolgt in dem jeweiligen Gesellschafterbeschluss. Die Höhe des Entgelts richtet sich nach dem Umfang der konkurrierenden Tätigkeit.

## §11 – Gründungsaufwand

Der Gründungsaufwand wird bis zur Höhe von DM 2.500,00 von der Gesellschaft getragen.

Abschlußdatum 11. Mai 1995

Angela Thamm

Gesellschaftsvertrag in der aktuellen Fassung vom 16.12.2004

# Beiratsordnung

## §1 – Zusammensetzung des Beirats

1. Die Gesellschaft hat einen Beirat, der aus drei Mitgliedern besteht. Die von der Gesellschafterversammlung bestimmten Beiratsmitglieder müssen über die Sachkenntnis und wirtschaftliche Erfahrung verfügen, die dem Umfang und der Bedeutung ihres Amtes entspricht.
2. Die von der Gesellschafterversammlung zu bestimmenden Beiratsmitglieder werden auf Vorschlag der Geschäftsführung von der Gesellschafterversammlung einstimmig gewählt.
3. Die Amtszeit der Beiratsmitglieder beträgt vier Jahre. Jedes Beiratsmitglied kann sein Amt jederzeit ohne Angaben von Gründen mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gesellschaft niederlegen.
4. Zukünftig ist geplant, den Beirat auf fünf Mitglieder zu erweitern.

## §2 – Aufgaben des Beirats

1. Der Beirat hat die vornehmliche Aufgabe, die Geschäftsführung im Rahmen seiner Kompetenz zu beraten und zu unterstützen, sie gleichzeitig aber auch zu kontrollieren.
2. Der Beirat kann von der Geschäftsführung Auskunft über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen und sich auch selbst darüber informieren; er kann insbesondere die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie deren Vermögensgegenstände einsehen und prüfen. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist verpflichtet, dem Beirat Auskunft über alle geschäftlichen Verhältnisse zu erteilen sowie auf Aufforderung zu den Sitzungen des Beirats zu erscheinen und ihm über alle Sachverhalte, die für die Entscheidung des Beirats von Belang sein können, zu berichten.

3. Die Gesellschafterversammlung kann bestimmen, bestimmte Investitions- und Anlagemaßnahmen von der Zustimmung des Beirats abhängig zu machen.

4. Die Beiratsmitglieder treffen ihre Entscheidungen nach bestem Wissen und Gewissen. Ihre Haftung ist auf vorsätzliches und grob fahrlässiges Handeln beschränkt.

5. Der Beirat hat jährlich in der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten.

6. Auf den Beirat sind Bestimmungen des Aktiengesetzes nicht entsprechend anzuwenden.

## §3 – Innere Ordnung des Beirats

1. Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden, der den Beirat nach außen vertritt.
2. Der Beirat wird vom Vorsitzenden einberufen. Er tritt zusammen, so oft die Erfüllung seiner Aufgaben es erfordert, mindestens jedoch einmal im Geschäftsjahr.
3. Im übrigen kann sich der Beirat selbst eine Verfahrensordnung geben.

## §4 – Vergütung der Beiratsmitglieder

Die Mitglieder des Beirats erhalten einen Ersatz für die im Rahmen ihrer Tätigkeit angefallenen Aufwendungen zuzüglich der darauf etwa anfallenden Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

# Der atypisch stille Gesellschaftsvertrag

## §1 – Begründung der atypisch stillen Gesellschaft

1. Die Gesellschaft unter der Firma THAMM & PARTNER GmbH, Berlin ist Trägerin des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens.

2. Gegenstand des Unternehmens ist der Anund Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Übernahme der Geschäftsführung in geschlossenen Immobilienfonds sowie treuhänderisches Halten von Gesellschaftsanteilen. Die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte, wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Die Gesellschaft darf ferner Unternehmensverträge aller Art abschließen und namentlich die Leitung und Führung sowie das Ergebnis anderer Unternehmen übernehmen. Sie darf insbesondere zwecks weiterer Kapitalbeschaffung Dritte an der Gesellschaft als typische oder atypische stille Gesellschafter beteiligen, deren Beteiligungsmodalitäten die Geschäftsführung zu vereinbaren berechtigt ist.

Ebenso ist sie berechtigt, weiteres Kapital über die Herausgabe von Genussscheinen, Anleihen o.ä. zu beschaffen.

Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Filialen und Zweigniederlassungen im Inland und Ausland errichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

3. An diesem als Handelsgewerbe betriebenen Unternehmen beteiligt sich der Vertragspartner als atypisch stiller Gesellschafter entsprechend dem Zeichnungsschein (Beitrittsantrag) und der folgenden Bestimmungen mit den vereinbarten Einlagen. Die Unternehmensträgerin und der atypisch stille Gesellschafter verpflichten sich, den in §1 genannten Gesellschaftszweck zu fördern. Gleichzeitig erklärt der atypisch stille Gesellschafter sein Einverständnis, dass die THAMM & PARTNER GmbH weitere typisch und atypisch stille Gesellschafter aufnimmt.

## §2 – Dauer der atypisch stillen Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die atypisch stille Gesellschaft wird auf unbestimmte Dauer geschlossen. Sie wird mit der Annahme des Beitrittsantrags durch die Geschäftsführung der THAMM & PARTNER GmbH begründet.

2. Eine vertragsgemäße Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft ist frühestens mit Ablauf der im Zeichnungsschein vereinbarten Mindestvertragsdauer möglich. Diese beträgt in jedem Fall mindestens zehn Jahre. Im übrigen gelten die Bestimmungen des §14 (Kündigung und Zahlungseinstellung).

3. Bei einer gewählten Mindestvertragsdauer von mehr als 15 Jahren besteht ab dem 15. vollen Beteiligungsjahr ein Sonderkündigungsrecht, wobei die Kündigungsfrist nach §14 einzuhalten ist.

4. Das Geschäftsjahr entspricht dem der Unternehmensträgerin.

## §3 – Einlagen, Agio, Abtretung der Einlagenforderung

1. Der atypisch stille Gesellschafter leistet die im Beitrittsantrag vereinbarten Einlagen (= Nominaleinlage zzgl. Agio).

2. Im Falle der Einmaleinlage beträgt diese mindestens EUR 5.000,00. Höhere Beträge sollen durch hundert teilbar sein.

3. Bei ratenweiser Einlagenzahlung sind grundsätzlich mindestens 20% der Nominaleinlage bei Abschluss des Vertrags als Kontoeröffnungszahlung zu leisten. Die Kontoeröffnungszahlung reduziert die Laufzeit der Ratenzahlung, nicht aber die Mindestvertragsdauer. Daneben ist der atypisch stille Gesellschafter zu Sonderzahlungen auf die Einlagenforderung (Nominaleinlage zzgl. Agio) berechtigt. Sonderzahlungen führen nicht zu einer Verkürzung der Mindestvertragsdauer.

4. Zusätzlich leistet der atypisch stille Gesellschafter mit Einmaleinlage bzw. mit ratenweiser Einlagenzahlung ein

Agio als Abschlussgebühr von 8% bei der Einmaleinlage und 8,5% bei der Rateneinlage der gezeichneten stillen Beteiligung. Für Ratenzahler werden die Anzahlung bzw. die ersten Raten auf die Agio-Verpflichtungen verrechnet.

5. Die Unternehmensträgerin ist zur sicherungsweisen Abtretung der Einlagenforderungen gegen die atypisch stillen Gesellschafter an Dritte im Rahmen und zur Förderung des Unternehmenszwecks der Unternehmensträgerin berechtigt.

6. Die Verpflichtung zur Erbringung der vereinbarten Einlage (zzgl. Agio) ist in den Fällen der Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit, Erwerbsunfähigkeit und des Mutter-schutzes für eine Frist von bis zu zwölf Monaten auf Antrag auszusetzen. Das Vorliegen eines der vorgenannten Gründe ist durch Einreichung geeigneter Unterlagen zu belegen. Der Zahlungsaufschub berührt nicht die Höhe der vereinbarten Einlage, sondern verschiebt lediglich die Fälligkeit der Zahlungsverpflichtung um die gewährte Aussetzungsfrist.

#### §4 – Nachschusspflicht

Eine Verpflichtung des atypisch stillen Gesellschafters zur Leistung von Nachschüssen über die gezeichnete Vertragssumme (= Nominaleinlage plus Agio) hinaus besteht nicht. Dies gilt auch für den Fall der Auflösung des Unternehmens der Unternehmensträgerin und auch dann, wenn das Kapitalkonto (§6 Abs. 1) des atypisch stillen Gesellschafters durch Verlustbeteiligung unter den Betrag seiner vereinbarten Einlage gemindert ist oder wird. Es gilt jedoch §236 Abs. 2 HGB für rückständige Einlagen.

#### §5 – Geschäftsführung, Mitwirkungsrechte

1. Die Geschäftsführung steht allein der THAMM & PARTNER GmbH zu.

2. Maßnahmen, die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes hinausgehen, bedürfen der vorherigen Zustimmung des atypisch stillen Gesellschafters. In Einzelfällen, in denen die vorherige Zustimmung nicht eingeholt werden kann, darf die Unternehmensträgerin

auch ohne diese Zustimmung handeln. Sie hat den atypisch stillen Gesellschafter in einem derartigen Fall unverzüglich über die vorgenommenen Maßnahmen und den Grund der Eilbedürftigkeit zu unterrichten sowie dessen Genehmigung nachträglich einzuholen.

3. Die Unternehmensträgerin darf folgende Maßnahmen nur mit Zustimmung des atypisch stillen Gesellschafters vornehmen:

a) Änderung des Gegenstands des Unternehmens;

b) Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens oder eines wesentlichen Teils des Unternehmens; (ausgenommen sind der Handel und die Vermietung im Rahmen des Unternehmensgegenstandes);

c) Vollständige oder teilweise Einstellung des Gewerbebetriebes;

d) Aufnahme neuer und Aufgabe bestehender Geschäftszweige, Errichtung und Aufhebung von selbständigen Zweigniederlassungen bzw. Betrieben;

e) Abschluss, Änderung und Aufhebung von Betriebsüberlassungs- und Ergebnisübernahmeverträgen (mit Ausnahme stiller Beteiligungsverträge);

f) Gewährung von Pensions- und Versorgungszusagen an tätige Gesellschafter, stille Gesellschafter, Mitglieder der Organe der THAMM & PARTNER GmbH (einschließlich ihrer Angehörigen; §15 AO), soweit diese 60% der letzten Dienstbezüge überschreiten. Im übrigen gilt §1 Abs. 3 dieses Vertrags.

4. Beabsichtigt die Unternehmensträgerin die Vornahme einer der im Abs. 2 und 3 genannten Maßnahmen, so hat sie dies dem atypisch stillen Gesellschafter mitzuteilen und diesen zur Erteilung seiner Zustimmung aufzufordern. Erklärt der stille Gesellschafter nicht innerhalb von sechs Wochen nach Erhalt der Aufforderung gegenüber der Unternehmensträgerin seine Ablehnung, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

5. Konnte die Zustimmung des atypisch stillen Gesellschafters für Maßnahmen gemäß Abs. 2 und 3 wegen der Eilbedürftigkeit der Maßnahme nicht eingeholt wer-

den, so kann der stille Gesellschafter innerhalb von sechs Wochen nach der Unterrichtung über die vorgenommene Maßnahme erklären, dass er die Maßnahme nicht billige. In einem solchen Fall ist das Ergebnis dieser Maßnahme bei der Gewinn- und Verlustverteilung im Verhältnis zwischen der Unternehmensträgerin und dem atypisch stillen Gesellschafter und bei der Ermittlung seines Abfindungsguthabens nicht zu berücksichtigen.

### §6 – Konten des stillen Gesellschafters

1. Für den stillen Gesellschafter werden bei der Unternehmensträgerin ein Kapitalkonto und als Unterkonten ein Einlagekonto, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Privatkonto geführt. Das Einlagekonto, das Gewinn- und Verlustkonto sowie das Privatkonto sind jeweils zum 31. Dezember eines Jahres zu verrechnen und ergeben zusammen das Kapitalkonto des stillen Gesellschafters. Die Konten des atypisch stillen Gesellschafters sind unverzinslich.
2. Auf dem Einlagekonto werden die Einlagen (= Nominaleinlage) des stillen Gesellschafters gebucht.
3. Auf dem Gewinn- und Verlustkonto werden die Gewinnanteile und Verlustbeteiligungen gebucht.
4. Auf dem Privatkonto werden die Entnahmen gebucht.

### §7 – Beteiligung am Vermögen, an den stillen Reserven und am Unternehmenswert der THAMM & PARTNER GmbH

1. Der atypisch stille Gesellschafter ist am Vermögen, den stillen Reserven und dem Unternehmenswert der THAMM & PARTNER GmbH beteiligt. Er erhält bei vertragsgemäßem Ausscheiden oder bei Liquidation des Unternehmens der Unternehmensträgerin entsprechend seiner erbrachten Kapitalbeteiligungen einen Anteil an dem seit seinem Beitritt in dem Unternehmen der THAMM & PARTNER GmbH gebildeten Vermögen, an den stillen Reserven der bilanzierten Wirtschaftsgüter und am Unternehmenswert des Unternehmens. Im einzelnen gelten die Regelungen in §15 dieses Vertrags.

2. Die Beteiligung des atypisch stillen Gesellschafters am Vermögen, den stillen Reserven und am Geschäftswert der THAMM & PARTNER GmbH gemäß Abs. 1 i.V. mit §15 wird jedoch ausgeschlossen für den Fall des vorzeitigen oder nicht vertragsgemäßen Ausscheidens als atypisch stiller Gesellschafter der THAMM & PARTNER GmbH, wenn die stille Gesellschaft nicht mindestens zehn volle Beteiligungsjahre Bestand hat.

3. Für den atypisch stillen Gesellschafter, der der THAMM & PARTNER GmbH beiträgt, wird das in dem Jahresabschluss gemäß §8 bilanzierte Vermögen der THAMM & PARTNER GmbH zum 31. Dezember des Beitrittsjahres als Anfangswert zugrunde gelegt.

### §8 – Grundlagen der Jahresabschlüsse, Ergänzungsrechnungen, Prüfung

1. Die Unternehmensträgerin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres ihren Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht gemäß §§264 ff. HGB aufzustellen, durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen und testieren zu lassen. Der Jahresabschluss der THAMM & PARTNER GmbH hat den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften zu entsprechen. Einwände gegen den geprüften handelsrechtlichen Jahresabschluss kann der stille Gesellschafter nur innerhalb von sechs Wochen nach Erhalt des Jahresabschlusses geltend machen.

2. Als Ermittlungsgrundlage für die Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie -verteilung für die stillen Gesellschafter dient der Jahresüberschuss nach Gewerbesteuer, aber vor den übrigen Unternehmenssteuern sowie vor Gewinnabführung an die stillen Gesellschafter bzw. der Jahresfehlbetrag. Die Bilanz hat den handelsrechtlichen und einkommensteuerlichen Wertansätzen zu entsprechen. Werden im Rahmen der steuerlichen Ergebnisfeststellung oder aufgrund steuerlicher Außenprüfungen andere Steuerbilanzansätze als die ursprünglich bilanzierten verbindlich, so sind diese für die stillen Gesellschafter der THAMM & PARTNER GmbH maßgeblich.

3. Parallel zum handelsrechtlichen Jahresabschluss der THAMM & PARTNER GmbH hat die Unternehmensträgerin folgende Ergänzungsrechnungen zu erstellen, durch

einen Wirtschaftsprüfer prüfen, mit einem Prüfungsvermerk über die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und der Berechnungen versehen sowie hierüber einen Mittelverwendungs-Bericht erstatten zu lassen:

a) die Feststellung der zum jeweiligen Bilanzstichtag in die THAMM & PARTNER GmbH durch die stillen Gesellschafter eingezahlten Einlagen (= Mittelherkunfts-Rechnung),

b) die Feststellung, wie, in welcher Form und Höhe das stille Kapital der Anleger investiert, d. h. angelegt bzw. verausgabt wurde (= Mittelverwendungs-Rechnung).

4. Der zusammenfassende Abschlussvermerk des Wirtschaftsprüferberichts nach Abs. 3 ist dem stillen Gesellschafter zusammen mit der Abschrift des testierten Jahresabschlusses auf Anforderung hin abschriftlich zu übermitteln.

### §9 – Gewinn- und Verlustbeteiligung, Rangrücktritt

1. Der atypisch stille Gesellschafter ist am Gewinn und am Verlust des Unternehmens beteiligt. Die Nominaleinlage partizipiert im Beitrittsjahr und in den nachfolgenden Jahren in voller Höhe am Gewinn und Verlust des gesamten Geschäftsjahres des Unternehmens. Für die Ermittlung der Gewinn- und Verlustbeteiligung des atypisch stillen Gesellschafters gilt §8 Abs. 2. Da an dem vorgezeichneten Ergebnis weitere – atypisch still beteiligte – Gesellschafter partizipieren, reduziert sich die Gewinnbeteiligung der atypisch stillen Gesellschafter entsprechend ihrer kapitalmäßigen Quote im Verhältnis zum eingezahlten stillen Gesamtkapital und zum Kapital der GmbH-Gesellschafter. Als zusätzliche Vergütung für die Gesellschafter steht den GmbH-Gesellschaftern ein Vorabgewinn von 10% des Gesamtjahresüberschusses nach §8 Abs. 2 zu.

2. Die Ergebnisbeteiligung i.S. des Abs. 1 enthält auch die Erträge bzw. Aufwendungen aus der Veräußerung, aus dem Abgang oder dem (der) Zugang (Zuschreibung) von Wirtschaftsgütern des Sach- und/oder Finanzanlage-

vermögens sowie die Ergebnisse aus außergewöhnlichen Geschäftsvorfällen, die seit dem Beginn der atypisch stillen Gesellschaft oder während ihres Bestehens begründet worden sind.

3. Ein Jahresfehlbetrag entfällt bis zur vollen Höhe ihrer stillen Einlagen auf die atypisch stillen Gesellschafter. Die Verlustanteile der atypisch stillen Gesellschafter stellen sich im Verhältnis zur Unternehmensträgerin als Ertrag, die Gewinnabführungsanteile als Gewinnverwendung dar. Soweit ein Verlust durch verlustbeteiligte atypisch stille Einlagen nicht gedeckt werden kann, wird dieser zunächst zur Verrechnung mit zukünftigen Einlagen zu Lasten der als Ratenanleger beteiligten atypisch stillen Gesellschafter vorgetragen, bis die Verluste prozentual gleichmäßig auf alle atypisch stillen Gesellschafter verteilt sind. In einem Verlustjahr erhöht ein ggf. vorhandener Verlustvortrag in der Bilanz den auf die Einlagen der atypisch stillen Gesellschafter zu verrechnenden Verlust; dies gilt auch für die einzelnen atypisch stillen Gesellschafter in dem Jahr der Begründung der stillen Gesellschaft mit der THAMM & PARTNER GmbH.

4. Stichtag zur Feststellung der für die Gewinnverteilung aller stillen Gesellschafter gemäß Absatz 1 bis 3 maßgeblichen Kapitalkonten (§6 Abs. 1) ist grundsätzlich der 31. Dezember eines Geschäftsjahres. Im Falle ratenweiser Einzahlungen von Einlagen wird der Stand des Kapitalkontos im Mittel des Jahres zugrundegelegt, soweit die Raten ganzjährig und vertragsgemäß gezahlt wurden. Im Beitrittsjahr des stillen Gesellschafters nimmt dieser an der Gewinnverteilung zeitanteilig im Mittel des Jahres und einzahlungsabhängig teil. Die Gewinnanteile – im Falle der Rateneinlage – werden dem Gewinn- und Verlustkonto gutgeschrieben und gelangen am Vertragsende als Bestandteil der Abfindung zur Ausschüttung.

5. Der atypisch stille Gesellschafter tritt mit seinen Entnahme- und Abfindungsansprüchen im Rang hinter die Erfüllung der Forderungen von Gläubigern zurück. Stille Einlagen können auch im Falle der Liquidation oder der Insolvenz der THAMM & PARTNER GmbH erst nach der Befriedigung aller Gläubiger zurückgefordert werden.

## §10 – Gewinnentnahmen des atypisch stillen Gesellschafter

1. Der atypisch stille Gesellschafter, der seine Einlage sofort erbringt (Einmalanleger) ist nach dem 3. vollen Beteiligungskalenderjahr berechtigt, Entnahmen zu Lasten seines Gewinnkontos (§6 Abs. 3) vorzunehmen. Entnahmen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn auf dem Gewinn- und Verlustkonto Gewinnanteile in entsprechender Höhe vorher eingebucht sind. Die Gewinnhöchstentnahme ist bis zu einem Betrag von 8% der eingezahlten Nominal-einlage zulässig. Auf Antrag kann der atypisch stille Gesellschafter unter Verzicht auf sein Entnahmerecht die jährlich auszuschüttenden Gewinnanteile in Höhe der zulässigen Entnahmebeträge durch Einbuchung auf das Einlagenkonto gewinnberechtigt wieder anlegen.

2. Dem atypisch stillen Gesellschafter, der seine Einlage ratenweise erbringt (Ratenanleger), stehen die Rechte nach Abs. 1 ab Volleinzahlung der Nominaleinlage einschließlich der Leistung des vereinbarten Agios zu. Nicht entnommene Gewinnanteile werden bei Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft im Rahmen der Ausein-  
setzung (§15) ausgezahlt.

3. Entnahmen erfolgen nach Feststellung des Jahresab-  
schlusses durch die Gesellschafterversammlung grund-  
sätzlich bis zum 30. September des Folgejahres. Bei der  
Entnahme ist Rücksicht auf die Liquiditätslage des Unter-  
nehmens zu nehmen.

4. Die Unternehmensträgerin ist berechtigt, bei ausrei-  
chender Liquiditätslage Sonderentnahmen aus Gewinn-  
anteilen zuzulassen.

## §11 – Informations- und Kontrollrechte des atypisch stillen Gesellschafter

1. Dem atypisch stillen Gesellschafter stehen die Infor-  
mations- und Kontrollrechte gemäß §233 HGB und ge-  
mäß §716 BGB zu. Der stille Gesellschafter ist berechtigt,  
auf eigene Kosten die Informations- und Kontrollrechte  
durch einen Wirtschaftsprüfer wahrnehmen zu lassen.

2. Dies gilt auch nach der Beendigung der Gesellschaft  
in dem zur Überprüfung des Auseinandersetzungs-  
gut-

habens erforderlichen Umfang. Ferner sind dem atypisch  
stillen Gesellschafter die Bestätigung- und Prüfungsver-  
merke der Wirtschaftsprüfer über die Ergebnisse der Prü-  
fung der Jahresabschlüsse gemäß §8 zu übermitteln.

## §12 – Übertragung der atypisch stillen Beteiligung

Der atypisch stille Gesellschafter ist berechtigt, seine  
Beteiligung auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung  
wird erst durch eine schriftliche Anzeige bei der Unter-  
nehmensträgerin mit deren Zustimmung durch die Um-  
schreibung im Beteiligungsbuch der THAMM & PARTNER  
GmbH und durch die Umschreibung des Beteiligungszertifi-  
kates wirksam.

## §13 – Tod des atypisch stillen Gesellschafter

Beim Tod des atypisch stillen Gesellschafter treten des-  
sen Erben oder Vermächtnisnehmer an seine Stelle.

## §14 – Kündigung und Zahlungseinstellung

1. Die atypisch stille Gesellschaft ist sowohl im Fall der Ein-  
maleinlage als auch im Fall der Rateneinlage frühestens  
mit Ablauf der im Beitrittsantrag vereinbarten Mindest-  
vertragsdauer zum Ende des dann laufenden Geschäfts-  
jahres unter Beachtung einer Frist von zwölf Monaten  
kündbar, wobei das Jahr der Begründung der atypisch  
stillen Beteiligung nicht auf die Mindestvertragsdauer  
angerechnet wird. Bei Fortsetzung der atypisch stillen  
Beteiligung nach Ablauf der Mindestvertragsdauer kann  
die Beteiligung unter Beachtung einer Frist von zwölf  
Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres gekündigt  
werden. Ab dem 15. vollen Beteiligungsjahr besteht ein  
Sonderkündigungsrecht.

2. Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung dieses  
Vertrags oder bei Zahlungseinstellung schuldet der aty-  
pisch stille Gesellschafter der Unternehmensträgerin  
neben dem Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs-  
und Verwaltungskosten eine Abgangsschädigung in  
Höhe von 15% der Nominaleinlage. Ein eventuelles Ab-  
findungsguthaben des stillen Gesellschafter ist um den

geschuldeten Betrag zu kürzen. Fehlbeträge sind sofort zur Zahlung fällig. Dem stillen Gesellschafter bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.

3. Ist der atypisch stille Gesellschafter mit mehr als vier Einlageraten in Verzug, so ist die Unternehmensträgerin nach vergeblicher Nachfristsetzung und Ablehnungsandrohung zur fristlosen Kündigung des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags berechtigt. Dies gilt nicht für den Fall der Aussetzung der Zahlungsverpflichtung im Sinne des § 3 Abs. 6 dieses Vertrags. Die Abgangsentschädigung gem. § 14 Abs. 2 S. 1 wird fällig. Die Unternehmensträgerin ist jedoch zu einer Zustimmung zur vorzeitigen Beendigung des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags bei vertragswidrigen Störungen nicht verpflichtet. Ab Verzugszeitpunkt sind Verzugszinsen in Höhe von 8,5% pro Jahr zu entrichten. Es gilt § 236 Abs. 2 HGB für rückständige Einlagen.

### § 15 – Auseinandersetzung bei vertragsgemäßer Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft, Abfindungsguthaben, Auseinandersetzungswert

1. Bei Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft steht dem stillen Gesellschafter ein Abfindungsguthaben bestehend aus dem Auseinandersetzungswert und dem Stand des Kapitalkontos zu, das sich nach Maßgabe des § 7 dieses Vertrags und der nachstehenden Absätze 2 bis 9 errechnet.

2. Grundlage der Bestimmung des Abfindungsguthabens ist der Auseinandersetzungswert für das gesamte Unternehmen der THAMM & PARTNER GmbH. Der Auseinandersetzungswert berücksichtigt die Beteiligung des atypisch stillen Gesellschafters an dem seit seinem Beitritt gebildeten Vermögen einschließlich der stillen Reserven in der THAMM & PARTNER GmbH, sowie seinen Anteil am Unternehmenswert (Ertragswert/Firmenwert) als Differenz zwischen den Anfangs- und Endwerten. Als Anfangswert gilt der nächste nach dem Beitrittsbeitritt folgende Bilanzstichtag. An den schwebenden Geschäften nimmt der ausscheidende atypisch stille Gesellschafter nicht teil.

3. Der Auseinandersetzungswert gemäß Abs. 2 wird im Verhältnis des eingezahlten stillen Einlagebetrages des ausscheidenden atypisch stillen Gesellschafters zum Gesamtbetrag der eingezahlten Einlagen der Gesellschafter und eingezahlten Einlagen aller an dem Unternehmen beteiligten atypisch stillen Gesellschafter aufgeteilt. Bei dieser Aufteilung sind die eingezahlten Einlagen der atypisch stillen Gesellschafter mit Rateneinlagen zeitanteilig und einzahlungsabhängig entsprechend der Zinsstafelmethode zu berücksichtigen. Der anteilige Auseinandersetzungswert wird dem ausscheidenden atypisch stillen Gesellschafter zum Auseinandersetzungstichtag im Rahmen der Auszahlung des Abfindungsguthabens vergütet.

4. Ergänzend zum (anteiligen) Auseinandersetzungswert erhält der atypisch stille Gesellschafter als Teil seines Abfindungsguthabens die Summe bzw. den Saldo aus dem Stand seines Einlage-, Gewinn- und Verlust- sowie seines Privatkontos (vgl. § 6) vor Berücksichtigung des anteiligen Auseinandersetzungswertes gemäß Abs. 3 zum Auseinandersetzungstichtag.

5. Übersteigen zum Auseinandersetzungstichtag (Abs. 7) die Verlustbeteiligung(en) und/oder Entnahmen, die der atypisch stille Gesellschafter während seiner gesamten Gesellschaftszugehörigkeit erhalten hat, seine eingezahlte Nominaleinlage (ohne Agio) zzgl. der seinem Gewinn- und Verlustkonto gutgeschriebenen Gewinnanteilen, wird das sich insoweit ergebende negative Kapitalkonto im Fall des vertragsmäßigen Austritts des atypischen stillen Gesellschafters mit seinem Auseinandersetzungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 dieses Vertrages bis zur Höhe des (anteiligen) Auseinandersetzungswertes verrechnet. Im übrigen besteht über die gesetzliche Ausgleichspflicht für rückständige Einlagen gemäß § 236 Abs. 2 HGB hinaus keine Nachschusspflicht.

6. Scheidet der atypisch stille Gesellschafter während des Geschäftsjahres aus, so sind die zum letzten Bilanzstichtag vor seinem Ausscheiden (= Bewertungsstichtag) ermittelten Kontenstände maßgeblich. Ebenso ist auf diesen Bewertungsstichtag der (anteilige) Auseinandersetzungswert zu ermitteln. Die im Geschäftsjahr des Ausscheidens geleisteten Einlagen bzw. getätigten Entnahmen erhöhen bzw. mindern den Auseinandersetzungswert.

7. Das Abfindungsguthaben ist bei vertragsgemäßem Ausscheiden nach der Ermittlung und Berechnung des Wertes durch die Jahresabschlussprüfung im Folgejahr des Wirksamkeitszeitpunktes der Kündigung zur Zahlung fällig. Bei der Auszahlung von Abfindungsguthaben ist jedoch Rücksicht auf die Liquiditätslage der Gesellschaft zu nehmen. Bei ggf. notwendiger ratenweiser Auszahlung von Abfindungsbeträgen sind die einzelnen Restraten mit 2% über dem jeweiligen Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Die Zinsen sind mit den Raten nachträglich zu zahlen.

8. Anstelle der Auszahlung in einer Summe hat der atypisch stille Gesellschafter das Recht, die Auszahlung seines Guthabens in monatlichen, gleichbleibenden Raten auf die Dauer von bis zu 20 Jahren ausgezahlt zu verlangen. Die erste Rate des Abfindungsguthabens ist bei vertragsgemäßer Kündigung vier Wochen nach dem Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Insofern kommt das Abfindungsguthaben zur Wiederanlage als atypisch stille Beteiligung, deren Vertragsdauer auf die vereinbarte Ratenzahlungsdauer abgeschlossen ist. Die monatlichen Raten gelten als vereinbarte Entnahmen entsprechend §10, ggf. einschließlich Teilauszahlungen aus dem Einlagekonto. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrags finden für die Vertragsdauer der monatlichen Ratenzahlungen entsprechende Anwendung, insbesondere die Regelungen über die Beteiligung am Vermögen, den stillen Reserven und am Unternehmenswert, über die Gewinn- und Verlustbeteiligung, über den Gewinnvorzug sowie über die Ausschüttungsvorbehalte. Der atypisch stille Gesellschafter kann vereinbaren, dass seine Gewinnanteile nicht nachträglich jährlich, sondern ebenfalls in monatlichen Raten ausgezahlt werden.

9. Die Kosten der Ermittlung des Abfindungsguthabens trägt bei ordnungsgemäßer Kündigung die Gesellschaft; im anderen Falle der ausscheidende stille Gesellschafter. Scheiden mehrere stille Gesellschafter zum gleichen Zeitpunkt aus, so tragen sie die Kosten im Verhältnis ihrer Einlagen zueinander. Für den Fall, dass die Unternehmensträgerin kündigt, werden – soweit kein wichtiger Grund durch das Verhalten des stillen Gesellschafters vorliegt – die Kosten der Ermittlung des Abfindungsguthabens von der Unternehmensträgerin getragen. Ein feststehendes Auseinandersetzungsguthaben bleibt

auch dann maßgeblich, wenn die zugrundegelegte Vermögensaufstellung der Unternehmensträgerin durch das Ergebnis einer steuerlichen Betriebsprüfung nachträglich abgeändert wird.

### §16 – Besondere Gebühren

Hält der stille Gesellschafter die in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungsfälligkeiten nicht ein, so ist die Geschäftsinhaberin berechtigt, alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten dem Einlagekonto des stillen Gesellschafters zu belasten. Dies gilt insbesondere für Rücklastschriftgebühren, Rückscheckgebühren, Anfragen beim Einwohnermeldeamt und für zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei Verpfändung der Ansprüche des Gesellschafters aus dem Gesellschaftervertrag. Für Erinnerungsschreiben und pro Mahnung werden pauschal EUR 1,75 an Gebühren belastet. Je erfolgter Rückbelastung bei Abbuchungen wird eine Pauschalgebühr von EUR 6,25 belastet.

### §17 – Datenverarbeitungsklausel

Der stille Gesellschafter willigt ein, dass die Geschäftsinhaberin die von ihm auf dem Zeichnungsschein zur Begründung der stillen Gesellschaft anfallenden Daten verarbeitet. Die Datenverarbeitung geschieht unter Beachtung der einschlägigen Datenschutzgesetze und erfolgt, um die Verwaltung der stillen Beteiligung, insbesondere die Kontenführung, die Buchhaltung und den Schriftverkehr mit dem stillen Gesellschafter, zu ermöglichen. Sofern dies einer ordnungsgemäßen Vertragsdurchführung und Betreuung dienlich ist, dürfen diese Daten auch an Außendienstmitarbeiter, Anlageberater und Finanzdienstleistungsunternehmen weitergegeben werden.

### §18 – Schriftform und salvatorische Klausel

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im übrigen dadurch nicht berührt.

3. Die Beteiligten haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

### §19 – Gerichtsstand

Als Gerichtsstand aus diesem Vertragsverhältnis wird – soweit gesetzlich zulässig – der Wohnsitz des jeweiligen atypisch stillen Gesellschafters vereinbart. Für den Fall der Wohnsitzverlegung ins Ausland oder Unkenntnis des Wohnsitzes bzw. gewöhnlichen Aufenthaltsortes bei Klageerhebung gilt der Sitz der Unternehmensträgerin als örtlich zuständig.

Berlin, Juni 2005

# Beteiligungszertifikat

**THAMM**  
& PARTNER GMBH

Stille Gesellschaftsbeteiligung

**ZERTIFIKAT**

Nr.

Herr / Frau

hat sich an der

**THAMM & PARTNER GmbH**  
Wormser Straße 5 • D-10789 Berlin

mit einer Einlage von nominal

Euro

(i.W. \_\_\_\_\_ )

**beteiligt**

Die Einlage wird entsprechend der Beitrittserklärung erbracht.

Für Erwerb und Verwaltung dieser Beteiligung gelten die Bestimmungen des stillen Gesellschaftsvertrags.

Dieses Zertifikat ist nur gültig mit einer Unterschrift des Geschäftsführers der THAMM & PARTNER GmbH, Berlin.

Unter der oben angegebenen Nummer  
in das Beteiligungsbuch eingetragen

Berlin, im  
THAMM & PARTNER GmbH

\_\_\_\_\_  
Kontrollunterschrift

\_\_\_\_\_  
Der Geschäftsführer

# THAMM

## & PARTNER GMBH

Wormser Str. 5 • D-10789 Berlin  
Tel (030) 217 74 88 • Fax (030) 217 60 18

Antrags-Nr.

### Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) als atypisch stiller Gesellschafter

Vertriebspartner-Nr.

 Herr  Frau

Vorname

Anzahl d. Kinder unter 18

Güterstand

Name

Wohnsitz-Finanzamt

Straße

Steuernummer

PLZ / Ort

Bankverbindung

Telefon

Ort

Beruf

Konto-Nr.

geboren am

Familienstand

BLZ

Ich, der Unterzeichnende, erkläre hiermit, mich als atypisch stiller Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung an der THAMM & PARTNER GmbH • Wormser Str. 5 • 10789 Berlin gemäß dem mir bekannten Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft sowie den nachfolgenden Bedingungen zu beteiligen:

#### Mindestvertragsdauer

 10 Jahre  .... Jahre

#### Einmaleinlage (ab € 5.000,00)

Zeichnungssumme €

zzgl. 8,0% Agio €

Gesamtbetrag €

Beginn

Wiederanlage der Ausschüttung:  ja  nein

Die Einzahlung erfolgt durch

 Verrechnungsscheck Überweisung zum Lastschriftinzug zum

#### Einzugsermächtigung:

Hiermit ermächtige ich die THAMM & PARTNER GmbH, die Einmaleinlage zzgl. Agio, durch Banklastschrift von meinem o. a. Konto einzuziehen. Wenn mein Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zur Einlösung der Lastschriften.

Diese Einzugsermächtigung kann jederzeit widerrufen werden.

**Konto Nr. 417 6666 001**

**Berliner Bank AG • BLZ 100 200 00**

**Konto Inh. THAMM & PARTNER GmbH**

#### Hinweise der THAMM & PARTNER GmbH

Bei diesem Angebot zur Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter handelt es sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit den im Prospekt beschriebenen Risiken.

#### Erklärung und Antrag des Zeichners

Der im Anhang des Emissionsprospekts (Stand: August 2005) abgedruckte atypisch stille Gesellschaftsvertrag ist Vertragsgrundlage des beantragten Beteiligungsverhältnisses. Die Angaben im Emissionsprospekt, insbesondere die dortigen Angabenvorbehalte und die Risikohinweise sind mir bekannt. Ich habe zur Kenntnis genommen, dass bei Zahlungseinstellung oder vorzeitiger Vertragsbeendigung der § 14 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags zur Anwendung kommt, wonach ich mit anteiligen Emissions- und Verwaltungskosten belastet werde. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei Dritten ein. Ich stelle hiermit den Beitrittsantrag.

Ein Exemplar des Emissionsprospektes sowie eine Durchschrift dieses Beitrittsantrages habe ich mit Datum meiner Unterschrift erhalten.

Ort, Datum

Unterschrift des beitretenden stillen Gesellschafters

#### Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 2 Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

THAMM & PARTNER GmbH • Wormser Str. 5 • 10789 Berlin

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Ort, Datum

Unterschrift des beitretenden stillen Gesellschafters

Ich bestätige hiermit, den o.g. Zeichner über den Inhalt der Vertragsbedingungen, der Angabenvorbehalte und der Risikobelehrung entsprechend dem Emissionsprospekt unterrichtet und ihm ein Exemplar des Emissionsprospektes sowie eine Kopie des Zeichnungsscheines ausgehändigt zu haben.

Ort, Datum

Name Vermittler

Unterschrift Vermittler

#### Antrag angenommen:

Berlin, den

Geschäftsführer

# Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) v. 16.12.2004

## Ergänzende Informationen zu den einzelnen §§ der VermVerkProspV

### zu § 2 Abs. 1

Dieser Prospekt ist nur in deutscher Sprache abgefasst.

### zu § 4 Satz 1 Nr. 2

Der Anbieter übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

### zu § 4 Satz 1 Nr. 7

Für die Zeichnung oder den Erwerb der Beteiligung ist keine Frist vorgesehen.

Die Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen oder Beteiligungen zu kürzen, ist nicht vorgesehen.

### zu § 4 Satz 1 Nr. 8

Es werden keine Teilbeträge der Emission in verschiedenen Staaten angeboten.

### zu § 4 Satz 2 Nr. 2

Es handelt sich bei den Beteiligungen nicht um Treuhandvermögen.

### zu § 5 Nr. 3

Der Emittent ist keine Kommanditgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien.

### zu § 5 Nr. 6

Der Emittent ist nicht zu einem Konzern zugehörig.

### zu § 6 Satz 2 und 3

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien.

### zu § 7 Abs. 1 Satz 3

Auf die Angabe wurde verzichtet, da der Emittent mehr als fünf Jahre vor Aufstellung des Verkaufsprospektes gegründet wurde.

### zu § 8 Abs. 1 Nr. 2

Der Emittent ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren.

### zu § 8 Abs. 1 Nr. 3

Es bestehen keine Gerichts- oder Schiedsverfahren, die

einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben.

### zu § 8 Abs. 2

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst.

### zu § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 2

Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen können nicht benannt werden, da es sich um zukünftige, heute noch nicht bekannte Investitionen handelt.

### zu § 9 Abs. 2 Nr. 6

Der Emittent hat keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

### zu § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a und Nr. 2 b

§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 findet Anwendung, damit entfällt § 10, Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a und Nr. 2 b

### zu § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3

Eine zwischenzeitlich veröffentlichte Zwischenübersicht liegt nicht vor.

### zu § 10 Abs. 2 und § 10 Abs. 3

Der Emittent ist nicht in einen Konzern eingebunden.

### zu § 11 Satz 2 HS 2

Die Bestätigung des Jahresabschlusses wurde weder eingeschränkt noch versagt.

### zu § 12 Abs. 3 Nr. 1 – 5

Ein Treuhänder ist nicht vorgesehen.

### zu § 12 Abs. 4 i. V. m. § 12 Abs. 1 und 2

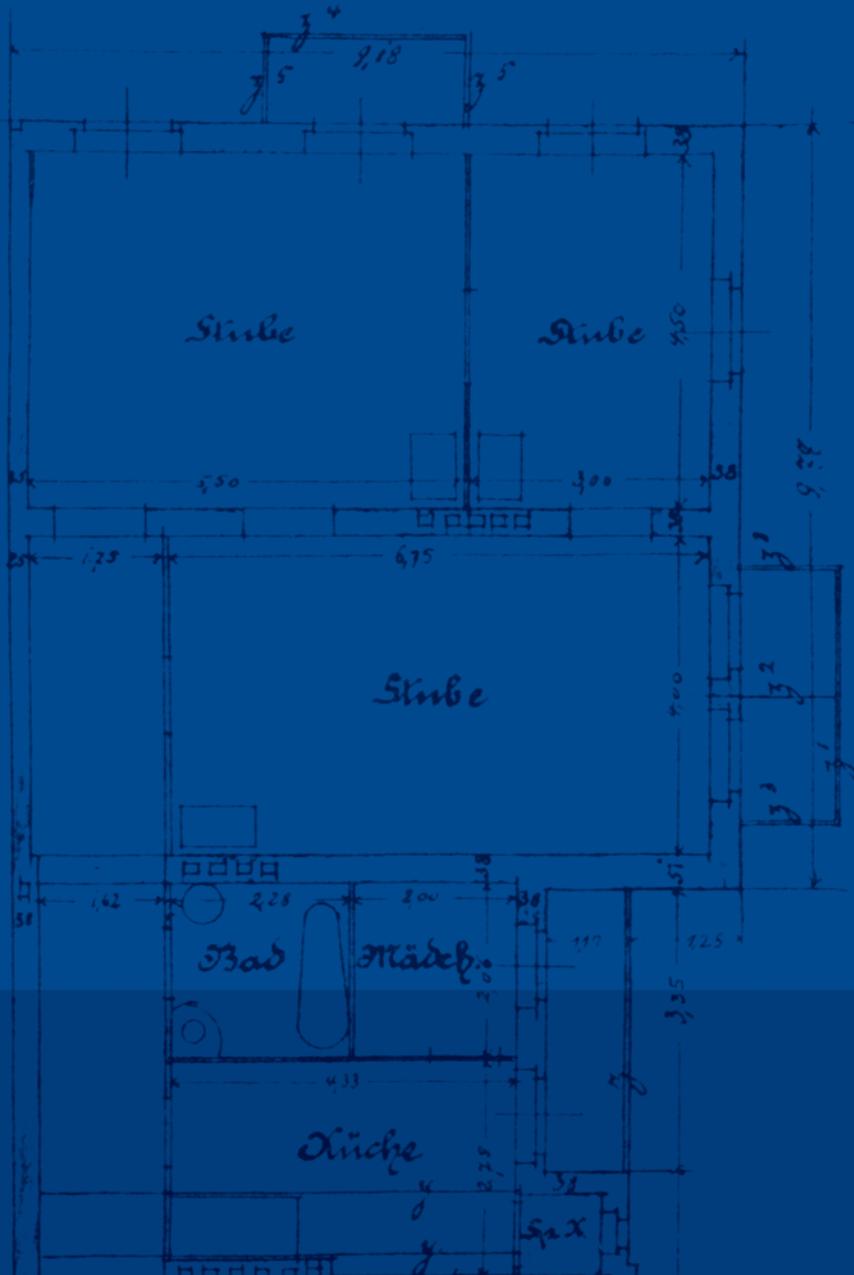
Sonstige Personen gem. § 12 Abs. 4 gibt es nicht.

### zu § 14

Gewährleistungen für Vermögensanlagen gibt es nicht.

### zu § 15

Der Emittent wurde 1995 gegründet, damit kommen verringerte Prospektauflagen nicht zum tragen.



# Nachträge zum Emissionsprospekt

Grundbesitzaufstellung  
Bilanzzahlen 2007  
Testat 2006 vom 15.11.2007  
Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters  
Zeichnungsschein

Stand: 30.06.2008

## Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH

Neben den eigenen Büroräumen in der Wormser Straße 5 in 10789 Berlin befinden sich folgende Immobilien im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH: Stand: 30.6.2008

Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH								
Ort	Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche qm	Jahresmiete in Euro	Belastung Valutenstand	Hinweise
Berlin	Tiroler Straße 70	Altbau	550	14	1.164	17.000	0	bebaut
Berlin	Schonensche Str. 35	Altbau	660	11	1.139	0	0	ETW-Verkauf
Berlin	Schonensche Str. 36	Altbau	660	20	1.139	29.200	305.000	bebaut
Berlin	Gartenstraße 24	Baugrundstück	782	unbebaut	0	0	0	unbebaut
Berlin	Bildhauerweg 31	Neubau	791	9	242	24.100	0	im Bestand 5 We
Berlin	Beifußweg 52	Neubau	835	6	210	21.600	0	im Bestand 3 We
Berlin	Löwestraße 20	Denkmal	399	13	853	0	0	unsaniert
Potsdam	Gutenbergstraße 24	Baugrundstück	265	unbebaut	0	0	0	unbebaut
Potsdam	Charlottenstraße 12	Denkmal	638	6	350	0	0	unsaniert
Potsdam	Dortustraße 13	Denkmal	558	9	865	86.500	900.000	kernsaniert
Potsdam	Dortustraße 14	Denkmal	437	8	534	49.860	500.000	kernsaniert
Potsdam	Lindenstraße 14	Denkmal	917	19	1.368	0	0	unsaniert
Potsdam	Lindenstraße 15	Denkmal	270	5	397	0	0	unsaniert
Potsdam	Geschwister-Scholl-Str.	Denkmal	287	6	546	0	0	unsaniert
Potsdam	Leiblstraße 22-24	Baugrundstück	2050	unbebaut	0	0	0	unbebaut
Leipzig	Oststraße 51/53	Denkmal	4.170	130	5467	0	0	unsaniert
Leipzig	Rabetstraße 58	Baugrundstück	306	0	0	0	0	unbebaut
Görlitz	Konsulstraße 32	Denkmal	331	10	820	0	0	unsaniert
Görlitz	Konsulstraße 6	Denkmal	400	7	460	0	0	unsaniert
Görlitz	Theodor-Körner-Str. 10	Denkmal	378	10	630	0	0	unsaniert
Görlitz	Hugo-Keller-Straße 5	Denkmal	442	8	578	0	0	unsaniert
Görlitz	Jauernicker Str. 30	Denkmal	277	9	561	0	0	unsaniert
Görlitz	Jauernicker Str. 39	Denkmal	440	8	562	0	0	unsaniert
Görlitz	Jauernicker Str. 61	Denkmal	510	12	614	0	0	unsaniert
Görlitz	Jauernicker Str. 62	Denkmal	432	10	570	0	0	unsaniert
Görlitz	Landskronstraße 18	Denkmal	612	12	900	0	0	unsaniert
Görlitz	Löbauer Str. 5	Denkmal	1005	9	1500	0	0	unsaniert
Görlitz	Luisenstr. 7	Denkmal	332	7	615	0	0	unsaniert
Gera	Untermhäuserstr. 24	Denkmal	298	6	475	0	0	unsaniert

Anteile an Hausgemeinschaften										
Ort	Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche qm	Jahresmiete	Amtsgericht	Abteilung II Lasten und Beschränkungen	Abteilung III Grundschuld Darlehen	Hinweise
Berlin	Thrasoltstraße 7-9	Denkmal	625	20	1613	102.000	Charlottenburg	0	0	Anteil ca. 3 %
Herrsching	Hotel zur Post	Denkmal	1850	Hotel	1042	96.000	Starnberg	Gewerbebeschr.	1.487.000	Anteil ca. 8 %

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

## Bilanz

Aktiva	2006 / Euro	vorläufig 2007 / Euro
A. Ausstehende Einlagen auf das Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	6.633.232,30	6.891.654,60
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.042,51	3.985,51
II. Sachanlagen	6.056.623,52	7.185.766,65
III. Finanzanlagen	664.823,75	750.055,61
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	364.580,02	1.082.152,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	331.479,96	424.285,50
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.311.053,29	2.654.312,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.039,42	6.030,90
<b>Summe Aktiva</b>	<b>16.370.874,77</b>	<b>18.998.244,37</b>

Passiva	2006 / Euro	vorläufig 2007 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	12.931.664,82	15.673.433,52
III. Verlustvortrag	- 886.372,97	- 886.372,97
B. Rückstellungen	80.181,00	172.904,57
C. Verbindlichkeiten	3.894.133,08	3.686.978,41
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.833.494,12	1.642.878,68
- davon aus Steuern	2.046,14	10.008,41
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten	1.945,65	392,16
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.268,84	1.300,84
<b>Summe Passiva</b>	<b>16.370.874,77</b>	<b>18.998.244,37</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2006 / Euro	vorläufig 2007 / Euro
1. Rohergebnis	824.135,61	760.964,72
2. Personalaufwand	217.246,69	238.421,82
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	418.026,65	280.993,06
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.621.329,10	1.766.088,93
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.580,89	33.327,15
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	206.603,38	196.247,61
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.625.489,32	1.687.459,55
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag und Vermögen	779,29	573,70
9. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	1.626.268,61	1.688.033,25
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlußprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 15. November 2007 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung

der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Leipzig, den 15. November 2007

**KNOLL TREUHAND GMBH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Prof. Dr. Knoll  
Wirtschaftsprüfer



# Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters

## Einleitung

Die Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter ist eine renditeorientierte Kapitalanlage. Sie ist gekennzeichnet durch eine Investitionsphase und eine sich daran anschließende Ertragsphase des Beteiligungsunternehmens.

In der Investitionsphase wird die Gesellschaft zunächst keine positiven Ergebnisse ausweisen können. Während dieser Phase führt das Unternehmen hauptsächlich die Investitionen (z.B. für die Ausweitung des operativen Geschäfts, Marketing und Entwicklung etc.) durch, aus denen die späteren Einkünfte und Erträge erwartet werden. Das Unternehmen wird zunächst also mit hohen Investitionsaufwendungen belastet, ohne zeitgleich über entsprechende Ertragspositionen zu verfügen. Denn erst nach Abschluss der Investitionsmaßnahmen können die durch die Investitionen geschaffenen Werte ertragswirksam eingesetzt werden. In der Investitionsphase wird der atypisch stille Gesellschafter durch eine entsprechende Beteiligung an den bilanzierten Verlusten beteiligt.

Der Investitionsphase schließt sich die Ertragsphase als „Return on Investment“ an. Nach den Planungen und Vorgaben des Unternehmens zur weiteren Geschäftsentwicklung werden die Erträge und Einkünfte aus dieser Ertragsphase die Aufwendungen und Kosten der Investitionsphase mittelfristig kompensieren und langfristig zu Überschüssen führen. Insgesamt erzielt die Kapitalanlage über die Beteiligungsdauer einen Totalgewinn.

Dieser Totalgewinn ist neben der Verlustbeteiligung eines der Kernmerkmale für die steuerliche Anerkennung des atypisch stillen Gesellschafters als Mitunternehmer durch die Finanzverwaltung. Wenn die Finanzverwaltung für die Beteiligung § 15b anwendet - was nicht ausgeschlossen werden kann - können die bilanziellen Verluste nicht mit Erträgen aus anderen Einkünften verrechnet werden. Die steuerliche Mitunternehmerschaft gewährleistet, dass der Anleger seine anfänglichen Verlustanteile aus der Investitionsphase dann jedoch mit seinen späteren Gewinnanteilen aus der Thamm & Partner GmbH atypisch still verrechnen kann.

## Die Einkommensteuer

Das Einkommensteuerrecht behandelt den atypisch stillen Gesellschafter der Thamm & Partner GmbH wegen

der Entfaltung unternehmerischer Risiken als steuerlichen Mitunternehmer. Deshalb bilden die Gewinn- und Verlustanteile bei ihm Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) und unterliegen der Einkommensbesteuerung, ggf. unter Beachtung der Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG. Besteuert wird der von den atypisch stillen Gesellschaftern erzielte Gewinn ggf. vermindert um noch nicht ausgeglichene Verluste gemäß § 15b EStG aus der Investitionsphase. Maßgeblich ist das Jahr der Entstehung des Gewinns ausgehend vom Jahresabschluss der Thamm & Partner GmbH.

Unter der Beschränkung des § 15b EStG wäre das Agio als Sonderbetriebsausgabe voll, ggf. anteilig über die Beteiligungsdauer, abzugsfähig. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 23. Februar 2000 kann das Agio einer stillen Beteiligung allerdings auch als nicht abzugsfähige Anschaffungskosten angesehen werden. Der vom BFH entschiedene Fall betraf einen Sachverhalt, der so nicht auf die hier angebotene atypisch stille Beteiligung übertragbar ist. Die Nichtanerkennung des Agios als Sonderbetriebsausgabe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es ist des weiteren darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Agio im wesentlichen um Kapitalbeschaffungskosten handelt. Nach Auffassung der Gesellschaft sind diese sofort abzugsfähiger Aufwand. Die Finanzverwaltung könnte allerdings der Auffassung sein, dass die Kapitalbeschaffungskosten der Thamm & Partner GmbH atypisch still zu aktivieren sind. Dies würde dazu führen, dass das Agio erst in der Zukunft durch Abscheidungen bzw. Veräußerungen zu einem Aufwand führt. Gewinneinkünfte des atypisch stillen Gesellschafters sind zu versteuern. Dies gilt ebenso für Entnahmen, soweit diese zu einem negativen Kapitalkonto des stillen Gesellschafters führen (§ 15 a Abs. 3 Satz 1 EStG).

## Besteuerungsverfahren, Gewinnermittlung

### Feststellungsverfahren

Die einkommensteuerliche Ermittlung und Übernahme der Gewinne und Verluste durch die stillen Gesellschafter erfolgt nach der Abgabenordnung (AO) in Form des sog. gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens. Dieses Verfahren wird durch das Betriebsfinanzamt der THAMM & PARTNER GmbH bindend durchgeführt. Dieses stellt auf der Basis der von der THAMM & PARTNER GmbH eingereichten Steuererklärung fest, (a) ob die

Voraussetzungen einer atypisch stillen Gesellschaft erfüllt sind, (b) wie hoch der festgestellte Gewinn bzw. Verlust ist, (c) wie sich dieser auf die atypisch stillen Gesellschafter verteilt. Danach wird ein sogenannter Grundlagenbescheid erlassen, welcher Bindungswirkung für die Wohnsitzfinanzämter der einzelnen Anleger entfaltet. Letztere veranlagten dementsprechend für die atypisch stillen Gesellschafter die Einkommensteuer.

### Verlustverrechnung / Begrenzungen der steuermindernden Verlustverrechnung

Durch das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen v. 22.12.2005 wurde die Verlustverrechnung eingeschränkt (§ 15b EStG). Verluste, welche unter diese Vorschrift fallen, können nur noch mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden. Auf die THAMM & PARTNER GmbH angewendet würde dies bedeuten, dass von dem Anleger von der THAMM & PARTNER atypisch still zugewiesene Anfangsverluste mit späteren ebenfalls von der THAMM & PARTNER GmbH atypisch still zugewiesenen Gewinnen verrechnet werden können.

Für Investoren mit einem sehr hohen Gesamtbetrag der Einkünfte (über EUR 1 Mio.) gelten zusätzliche Vorschriften. Hierzu hat der Anleger seinen persönlichen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

### Gewinnerzielungsabsicht / Mitunternehmereigenschaft

Voraussetzung für die Erzielung von steuerlich relevanten Einkünften und die Anerkennung von Betriebsausgaben ist das Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des Gesellschafters. Gewinnerzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalgewinn). Totalgewinn i.d.S. ist das Gesamtergebnis des Unternehmens von der Gründung bis zur Veräußerung, Aufgabe oder Liquidation. Die durch die Tätigkeit verursachte Einkommensteuerersparnis darf bei Beurteilung der Frage, ob ein Gewinn möglich ist und erwartet wird, nicht berücksichtigt werden.

Die Veräußerung bzw. Kündigung der Beteiligung sowie eine etwaige Liquidation der Gesellschaft vor Erreichung des Totalüberschusses kann die Annahme der Gewinnerzielungsabsicht gefährden.

Soweit die Beteiligung an einer GmbH als stiller Gesellschafter die Merkmale einer Mitunternehmerschaft i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG aufweist, ist diese als sogenannte gewerblich geprägte Personengesellschaft i.S. von § 15 Abs. 3 EStG anzusehen, mit der Folge, dass ungeachtet einer lediglich vermögensverwaltenden Tätigkeit der GmbH, gewerbliche Einkünfte erzielt werden.

Mitunternehmerrisiko bedeutet gesellschaftsrechtliche oder eine dieser wirtschaftlich vergleichbare Teilnahme am Erfolg oder Misserfolg eines gewerblichen Unternehmens. Dieses Risiko wird regelmäßig durch Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie an den stillen Reserven des Anlagevermögens und des Unternehmenswertes vermittelt. Ein atypisch stiller Gesellschafter hat ein solches Mitunternehmerrisiko, wenn er einerseits am laufenden Gewinn, im Fall seines Ausscheidens und der Liquidation auch an den stillen Reserven, andererseits nach Maßgabe des § 167 Abs. 3 HGB auch am Verlust beteiligt ist.

### Veräußerung oder Aufgabe der Beteiligung

Beendet der stille Gesellschafter seine Beteiligung durch Kündigung oder scheidet er durch Veräußerung seiner Beteiligung aus, wird der Aufgabe- oder Veräußerungsgewinn (nachfolgend nur als Aufgabegewinn bezeichnet) auf unwiderruflichen Antrag als außerordentliche Einkünfte gem. §§ 16, 34 Abs. 1 EStG wie folgt besteuert:

Zunächst wird die Einkommensteuer für das zu versteuernde Einkommen ohne den Aufgabegewinn ermittelt und anschließend die Einkommensteuer für das Einkommen zzgl. eines Fünftel des Aufgabegewinns. Zur Bestimmung der Einkommensteuer auf den Aufgabegewinn muss nun die Differenz aus den beiden vorstehenden Beträgen mit fünf multipliziert werden (Beispiel für ein zu versteuerndes Einkommen von EUR 50.000,- (Aufgabegewinn EUR 25.000,-, verbleibendes zu versteuerndes Einkommen EUR 25.000,-): nach Grundtabelle 2008 statt EUR 13.096,- für ein zu versteuerndes Einkommen von

EUR 50.000,- nur EUR 7.680,- für den Aufgabegewinn und EUR 4.271,- für das verbleibende Einkommen, Ersparnis: EUR 1.145,-)

Der steuerpflichtige Aufgabegewinn ist die Differenz zwischen dem Anschaffungspreis und dem Auseinandersetzungswert (abzgl. der bereits versteuerten Gewinnanteile) der Beteiligung. Ein bei Beteiligungsende oder im Insolvenzfall durch Verluste und Entnahmen eventuell entstehender oder verbleibender Minussaldo des Kapitalkontos ist ebenfalls als Aufgabegewinn zu behandeln. Jedoch wirkt in bestimmten Fällen die Freibetragsregelung in § 16 Abs. 4 EStG steuermindernd. Dies gilt auch bei der Beteiligungsveräußerung an Dritte. Denn als Aufgabe durch Kündigung einer atypisch stillen Beteiligung gilt auch deren Veräußerung.

Der Aufgabegewinn wird nach § 16 Abs. 4 EStG bei Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsuntfähig sind, auf Antrag nur zur Einkommensteuer herangezogen, soweit er den Betrag von EUR 45.000,- übersteigt. Der Freibetrag ist jedem Steuerpflichtigen nur einmal zu gewähren. Er ermäßigt sich um den Betrag, um den der Aufgabegewinn EUR 136.000,- übersteigt.

Die Veräußerung eines Teils eines Mitunternehmeranteils ist nach §§ 16, 34 Abs. 1 EStG kein begünstigter Veräußerungsgewinn.

Alternativ kann der Steuerpflichtige, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinn dauerhaft berufsuntfähig ist, auf Antrag einmalig einen ermäßigten Steuersatz in Anspruch nehmen, in Höhe von 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre. Der ermäßigte Steuersatz beträgt mindestens 15 %.

## Die Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer ist seit dem 01.01.1997 aufgehoben und entfällt somit.

## Die Gewerbesteuer

Steuerschuldner der Gewerbesteuer ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH als Geschäftsinhaber, die die anfallende Gewerbesteuer direkt an das Betriebsfinanzamt abführt. Insbesondere besteht auch keine Haftung des atypisch stillen Gesellschafters für die Gewerbesteuer der THAMM & PARTNER GmbH.

Die Einkommensteuer des atypisch stillen Gesellschafters wird, soweit sie anteilig auf gewerbliche Einkünfte entfällt, sogar um das 3,8-fache des jeweils festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags entlastet, da die vom Unternehmen bereits gezahlte Gewerbesteuer anteilig bei der Einkommensteuer des Anlegers angerechnet wird. Allerdings ist der Abzug des Steuerermäßigungs Betrags auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt.

Durch das Gesetz zur Änderung des Gewerbesteuergesetzes und anderer Gesetze vom 23.12.2003 wurde in § 10a Sätze 1 und 2 GewStG eine Regelung aufgenommen, die derjenigen zum Verlustvortrag in § 10d Abs. 2 EStG neuer Fassung entspricht. Danach wird der maßgebende Gewerbeertrag bis zu einem Betrag von 1 Mio EUR um die Fehlbeträge (Verluste) aus vorangegangenen Erhebungszeiträumen gekürzt. Auch die darüber hinausgehende Deckelung mit 60 % des übersteigenden Betrags ist in § 10a GewStG übernommen worden.

## Die Umsatzsteuer

Das Geschäftsverhältnis zwischen den stillen Gesellschaftern und der THAMM & PARTNER GmbH ist nach § 4 Abs. 1 Nr. 8j Umsatzsteuergesetz (UStG) nicht umsatzsteuerpflichtig. Für eigene Umsatzsteuerverbindlichkeiten der THAMM & PARTNER GmbH haftet der atypisch stille Gesellschafter nicht persönlich. Denn Steuerschuldner ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH. Dies gilt im übrigen für alle Unternehmenssteuern, so dass der atypisch stille Gesellschafter hierfür nie persönlich als Steuerschuldner in Anspruch genommen werden kann.

Wormser Str. 5 • D-10789 Berlin  
Tel (030) 217 74 88 • Fax (030) 217 60 18

# THAMM & PARTNER GMBH

Antrags-Nr.

## Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) als atypisch stiller Gesellschafter

Herr  Frau

Vorname

Name

Straße

PLZ / Ort

Telefon

Beruf

geboren am

Familienstand

Ich, der Unterzeichnende, erkläre hiermit, mich als atypisch stiller Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung an der **THAMM & PARTNER GmbH** • Wormser Str. 5 • 10789 Berlin gemäß dem mir bekannten Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft (enthalten im Emissionsprospekt) sowie den nachfolgenden Bedingungen zu beteiligen:

### Mindestvertragsdauer

10 Jahre  .... Jahre

### Einmaleinlage (ab € 5.000,00)

Zeichnungssumme € .....

zzgl. 8,0% Agio € .....

Gesamtbetrag € .....

Beginn .....

Wiederanlage der Ausschüttung:  ja  nein

Die Einzahlung erfolgt durch

Verrechnungsscheck

Überweisung zum .....

Lastschrifteinzug zum .....

### Einzugsermächtigung:

Hiermit ermächtige ich die THAMM & PARTNER GmbH, die Einmaleinlage zzgl. Agio, durch Banklastschrift von meinem o. a. Konto einzuziehen. Wenn mein Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zur Einlösung der Lastschriften.

Diese Einzugsermächtigung kann jederzeit widerrufen werden.

### Konto Nr. 417 6666 001

Berliner Bank AG • BLZ 100 200 00

Konto Inh. THAMM & PARTNER GmbH

### Hinweise der THAMM & PARTNER GmbH

Bei diesem Angebot zur Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter handelt es sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine **Unternehmensbeteiligung** mit den im Prospekt beschriebenen Risiken.

Anzahl d. Kinder unter 18

Güterstand

Wohnsitz-Finanzamt

Steuernummer

Bankverbindung

Ort

Konto-Nr.

BLZ

### Erklärung und Antrag des Zeichners

Ein Exemplar des Emissionsprospektes habe ich am ..... erhalten, in ausreichender Zeit gelesen und verstanden. Dies gilt insbesondere für die darin dargestellten Angabenvorbehalte und Risikohinweise. Mir ist bewusst, dass ich mich mitunternehmerisch an der THAMM & PARTNER GmbH beteilige. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei Dritten ein. Unklarheiten oder weitere Fragen in Bezug auf die Beteiligung bestehen bei mir nicht. Ich stelle hiermit den Beitrittsantrag.

Ort, Datum

Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Bei Haustürgeschäften gemäß §312 BGB steht dem Zeichner nachstehendes Widerrufsrecht zu.

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 2 Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

THAMM & PARTNER GmbH • vertr. d.d. Gfin Angela Thamm • Wormser Str. 5  
10789 Berlin • Faxnr.: 030-2176018 • e-mail: Berlin@thammundpartner.de

#### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Absendung Ihrer Widerrufserklärung erfüllen.

Ort, Datum

Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Ich bestätige hiermit, den o.g. Zeichner über den Inhalt der Vertragsbedingungen, der Angabenvorbehalte und der Risikobelehrung entsprechend dem Emissionsprospekt unterrichtet und ihm ein Exemplar des Emissionsprospektes sowie eine Kopie des Zeichnungsscheines ausgehändigt zu haben.

Ort, Datum

Name Vermittler

Unterschrift Vermittler

Beitrittserklärung samt Widerrufsbelehrung habe ich am ..... erhalten.

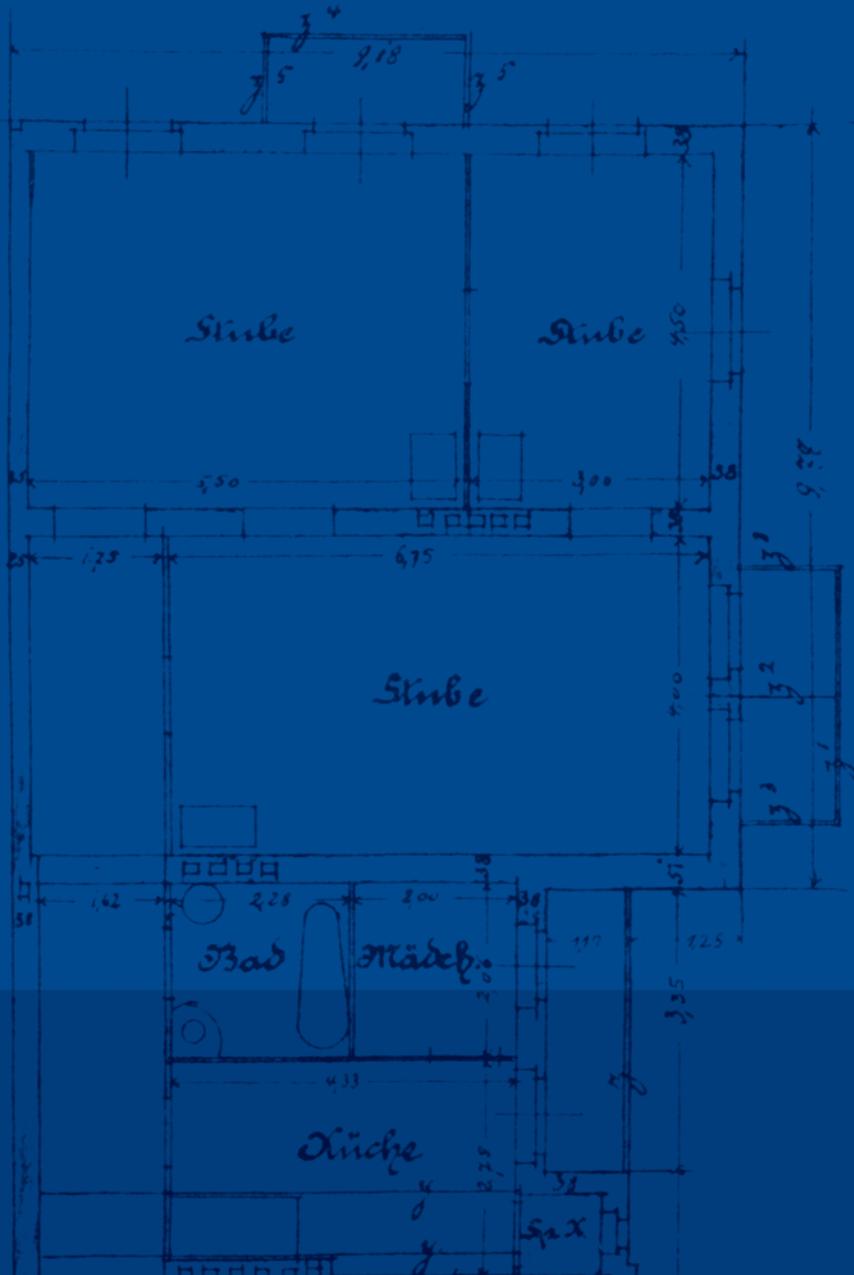
Ort, Datum

Unterschrift des beitretenden atypischen stillen Gesellschafters

### Antrag angenommen:

Berlin, den

Geschäftsführer



# Nachträge zum Emissionsprospekt

Grundbesitzaufstellung  
Bilanzzahlen 2010  
Testat 2009 vom 17.11.2010  
Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters  
Zeichnungsschein

Stand: 30.11.2011

## Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH

Neben den eigenen Büroräumen in der Wormser Straße 5 in 10789 Berlin befinden sich folgende Immobilien im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH: Stand: 30.11.2011

Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH · BERLIN							
Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche ca. qm	Jahresmiete in Euro	Belastung Valutenstand	Hinweise
Tiroler Straße 70	Altbau	550	14	1.080	14.570	95.000	Verkauf ETW
Schonensche Str. 36	Altbau	660	20	1.129	19.260	273.104	unsaniert, Baugenehmigung
Bildhauerweg 31	Neubau	791	9	242	24.100	0	im Bestand 5WE
Beifußweg 52	Neubau	835	6	210	21.600	0	im Bestand 3WE
Löwe Straße 20	Denkmal	399	13	1.022	0	0	verkauft, fertiggestellt
Stephanstr. 61	Altbau	914	20 + 2	3.063	0	0	im Bau
Lützowstr. 51	Neubau	172	2	217	0	0	renoviert
Alt-Friedrichsfelde 121	Baugrundstück	958	unbebaut	ca.1.500	0	0	unbebaut, Baugenehmigung

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH · POTSDAM							
Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche ca. qm	Jahresmiete in Euro	Belastung Valutenstand	Hinweise
Gutenbergstraße 24	Baugrundstück	265	unbebaut	390	0	0	unbebaut, Baugenehmigung
Charlottenstraße 12	Denkmal	638	6	350	0	0	unsaniert, 2 Gebäude
Dortustraße 13	Denkmal	558	9	865	86.500	730.175	kernsaniert, Miete n. Sanierung
Dortustraße 14	Denkmal	437	8	534	49.860	450.767	kernsaniert, Miete n. Sanierung
Lindenstraße 14, Altbau	Denkmal	689	9	842	0	541.852	unsaniert, im Bau
Lindenstraße 14, Neubau	Neubau	228	3	395	0	183.500	im Bau
Lindenstraße 15	Denkmal	270	5	403	0	0	unsaniert, im Bau
Geschwister-Scholl-Str. 96	Denkmal	287	4	827	0	0	im Bau
Leiblstrasse 22-24	Baugrundstück	2.060	unbebaut	ca. 2.800	0	0	im Bau
Jägerstr. 23	Denkmal	655	2+2	258	0	0	unsaniert, Bau
Jägerstr. 23	Neubau	655	2+2	258	0	0	Baureserve, Bau
Ludwig-Richter-Str. 28+29	Denkmal	1418	14	1.630	0	0	unsaniert, Bauantrag gestellt

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

## Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH

### Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH · LEIPZIG

Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche ca. qm	Jahresmiete in Euro	Belastung Valutenstand	Hinweise
SALOMONSTIFTUNG Oststraße 51,a,b,c; 53,a,b	Denkmal	4.170	130	5.467	0	0	unsaniert, 7 Gebäude
Rabetstraße 58	Baugrundstück	306	0	0	0	0	unbebaut
Oststr. 49	Denkmal	510	8	707	0	0	unsaniert

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

### Grundbesitz im Eigentum der THAMM & PARTNER GmbH · GÖRLITZ

Anschrift	Art der Immobilie	Grundstück Größe qm	Wohn-/ Gewerbe-einheiten Anzahl	Wohn-/ Nutzfläche ca. qm	Jahresmiete in Euro	Belastung Valutenstand	Hinweise
Hugo-Keller-Straße 5	Denkmal	442	8	711	40.284	194.400	saniert
Konsulstraße 32	Denkmal	331	10	542	0	0	unsaniert
Konsulstraße 6	Denkmal	400	6	493	34.188	119.190	san., fertig gestellt, vermietet
Theodor-Körner-Str. 10	Altbau	378	10	630	0	0	unsaniert
Jauernickerstraße 30	Denkmal	277	10	614	0	0	unsaniert
Jauernickerstraße 39	Denkmal	440	8	562	0	0	unsaniert
Jauernickerstraße 61	Denkmal	528	9	658	0	0	unsaniert
Jauernickerstraße 62	Denkmal	432	10	620	0	0	unsaniert
Landeskronstraße 18	Denkmal	612	12	743	0	106.456	unsaniert, im Bau
Löbauer Straße 5	Denkmal	1.005	8	684	0	0	unsaniert
Luisenstraße 7	Denkmal	332	7	615	0	0	unsaniert
Sattigstraße 23	Denkmal	518	11	650	0	0	unsaniert
Otto-Buchwitz-Platz 3	Denkmal	216	6	385	23.100	76.240	san., fertig gestellt, vermietet
Dresdner Str. 3	Denkmal	450	8	565	0	0	unsaniert
Jauernickerstraße 17	Denkmal	622	6	496	0	0	unsaniert
Luisenstraße 2	Denkmal	282	8	652	0	0	unsaniert
Löbauer Straße 20	Denkmal	611	10	700	0	0	unsaniert
Löbauer Straße 20	Denkmal	570	10	651	0	0	unsaniert
Sohrstraße 1	Denkmal	295	10	655	0	0	unsaniert

Bewertungsgutachten liegen nicht vor

## Bilanz

Aktiva	2009 / Euro	vorläufig 2010 / Euro
A. Ausstehende Einlagen auf das Kapital der atypischen stillen Gesellschafter	9.151.715,62	10.752.335,25
B. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.558,51	5.176,51
II. Sachanlagen	9.792.052,95	8.865.090,70
III. Finanzanlagen	781.035,00	815.873,63
C. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	1.085.262,27	5.909.975,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	534.680,47	1.643.707,09
III. Wertpapiere	384.334,79	384.884,94
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.950.238,39	3.717.705,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten	32.918,90	41.865,04
<b>Summe Aktiva</b>	<b>25.714.796,90</b>	<b>32.136.614,52</b>

Passiva	2009 / Euro	vorläufig 2010 / Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	350.000,00	350.000,00
II. Kapital der atypisch stillen Gesellschafter	23.329.549,14	28.598.045,37
III. Verlustvortrag	- 886.372,97	- 886.372,97
B. Rückstellungen	73.883,00	81.836,00
C. Verbindlichkeiten	2.845.951,78	3.991.920,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	543.003,05	1.134.082,17
- davon aus Steuern	6.958,33	8.500,83
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten	574,02	714,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.785,95	1.185,88
<b>Summe Passiva</b>	<b>25.714.796,90</b>	<b>32.136.614,52</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2009 / Euro	vorläufig 2010 / Euro
1. Rohergebnis	1.514.232,18	1.509.884,91
2. Personalaufwand	401.450,89	446.976,94
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	287.161,30	289.071,37
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen*	2.078.416,81	2.611.813,52
5. Erträge aus Beteiligungen	2.354,20	2.324,40
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.745,14	66.537,25
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	214.888,59	–
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	105.231,84	123.462,95
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.503.817,91	-1.892.578,22
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag und Vermögen	703,82	879,03
11. Erträge aus der Verlustübernahme durch stille Gesellschafter	1.504.497,75	1.893.457,25
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

\* Unter sonstige betriebliche Aufwendungen sind u.a. die Emissionskosten und die Vertriebskosten i.H. von 11% auf das neu akquirierte Beteiligungskapital enthalten.

## Bestätigungsvermerk

### Bestätigungsvermerk des Abschlußprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Thamm & Partner GmbH, Berlin für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwar-

tungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 17. November 2010

**ifact WP GmbH**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

Dr. Falk von Craushaar  
Wirtschaftsprüfer



# Die Steuern des atypisch stillen Gesellschafters

## Einleitung

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen dargestellt.

Die Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter ist eine renditeorientierte Kapitalanlage. Sie ist gekennzeichnet durch eine Investitionsphase und eine sich daran anschließende Ertragsphase des Beteiligungsunternehmens.

In der Investitionsphase wird die Gesellschaft zunächst keine positiven Ergebnisse ausweisen können. Während dieser Phase führt das Unternehmen hauptsächlich die Investitionen (z.B. für die Ausweitung des operativen Geschäfts, Marketing und Entwicklung etc.) durch, aus denen die späteren Einkünfte und Erträge erwartet werden. Das Unternehmen wird zunächst also mit hohen Investitionsaufwendungen belastet, ohne zeitgleich über entsprechende Ertragspositionen zu verfügen. Denn erst nach Abschluss der Investitionsmaßnahmen können die durch die Investitionen geschaffenen Werte ertragswirksam eingesetzt werden. In der Investitionsphase wird der atypisch stille Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligung an den bilanzierten Verlusten beteiligt.

Der Investitionsphase schließt sich die Ertragsphase als „Return on Investment“ an. Nach den Planungen und Vorgaben des Unternehmens zur weiteren Geschäftsentwicklung werden die Erträge und Einkünfte aus dieser Ertragsphase die Aufwendungen und Kosten der Investitionsphase mittelfristig kompensieren und langfristig zu Überschüssen führen. Insgesamt erzielt die Kapitalanlage über die Beteiligungsdauer einen Totalgewinn.

Dieser Totalgewinn ist neben der Verlustbeteiligung eines der Kernmerkmale für die steuerliche Anerkennung des atypisch stillen Gesellschafters als Mitunternehmer durch die Finanzverwaltung. Wenn die Finanzverwaltung für die Beteiligung § 15b anwendet - was nicht ausgeschlossen werden kann - können die bilanziellen Verluste nicht mit Erträgen aus anderen Einkünften verrechnet werden. Die steuerliche Mitunternehmerschaft gewährleistet, dass der Anleger seine anfänglichen Verlustanteile aus der Investitionsphase dann jedoch mit seinen späteren Gewinnanteilen aus der Thamm & Partner GmbH atypisch still verrechnen kann.

## Die Einkommensteuer

Das Einkommensteuerrecht behandelt den atypisch stillen Gesellschafter der Thamm & Partner GmbH wegen der Entfaltung unternehmerischer Risiken als steuerlichen Mitunternehmer. Deshalb bilden die Gewinn- und Verlustanteile bei ihm Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) und unterliegen der Einkommensbesteuerung, ggf. unter Beachtung der Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG. Besteuert wird der von den atypisch stillen Gesellschaftern erzielte Gewinn ggf. vermindert um noch nicht ausgeglichene Verluste gemäß § 15b EStG aus der Investitionsphase. Maßgeblich ist das Jahr der Entstehung des Gewinns ausgehend vom Jahresabschluss der Thamm & Partner GmbH.

Die bisherigen steuerlichen Feststellungen haben die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15 b EStG nicht angenommen.

Unter der Beschränkung des § 15b EStG wäre das Agio als Sonderbetriebsausgabe voll, ggf. anteilig über die Beteiligungsdauer, abzugsfähig. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 23. Februar 2000 kann das Agio einer stillen Beteiligung allerdings auch als nicht abzugsfähige Anschaffungskosten angesehen werden. Der vom BFH entschiedene Fall betraf einen Sachverhalt, der so nicht auf die hier angebotene atypisch stille Beteiligung übertragbar ist. Die Nichtanerkennung des Agios als Sonderbetriebsausgabe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

In einem Beschluss vom 09.08.2010 vertrat der BFH folgende Auffassung: Wird angenommen, dass das Agio in das eigene Kapitalkonto geleistet wird und dort zum Ausgleich von Verlusten zur Verfügung steht, kommt es nicht zu einer sofortigen Minderung der Einkünfte des Gesellschafters. Vielmehr wirkt sich die Leistung des Agios später entweder durch die Zuweisung verrechenbarer Verluste oder aber spätestens durch Minderung des Gewinns bei Ausscheiden des Gesellschafters auf dessen einkommenssteuerliche Bemessungsgrundlage aus. Beurteilt man demgegenüber das Agio als für fremde Rechnung geleistet, kommt entweder die Bildung einer Ergänzungsbilanz mit ggf. abzuschreibenden Mehrwerten zu Wirtschaftsgütern des mitunternehmerischen

Vermögens oder ein sofortiger Abzug als Sonderbetriebsausgabe des Gesellschafters in Betracht.

Es ist des weiteren darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Agio im Wesentlichen um Kapitalbeschaffungskosten handelt. Nach Auffassung der Gesellschaft sind diese sofort abzugsfähiger Aufwand. Die Finanzverwaltung könnte allerdings der Auffassung sein, dass die Kapitalbeschaffungskosten der Thamm & Partner GmbH atypisch still zu aktivieren sind. Dies würde dazu führen, dass das Agio erst in der Zukunft durch Abschreibungen bzw. Veräußerungen zu einem Aufwand führt.

Gewinneinkünfte des atypisch stillen Gesellschafters sind zu versteuern. Dies gilt ebenso für Entnahmen, soweit diese zu einem negativen Kapitalkonto des stillen Gesellschafters führen (§ 15 a Abs. 3 Satz 1 EStG).

Hinweis für nicht natürliche Personen als Interessenten (z.B. Kapitalgesellschaften)

Soweit der Verlust nicht auf eine natürliche Person als unmittelbar oder mittelbar beteiligter Mitunternehmer entfällt, ist folgende Verlustverrechnungsbeschränkung zusätzlich zu beachten:

Verluste aus der atypisch stillen Beteiligung an der Gesellschaft dürfen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d Einkommensteuergesetz abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch nach Maßgabe des § 10d Einkommensteuergesetz die Gewinne, die der Gesellschafter oder Beteiligte in dem unmittelbar vorangegangenen Wirtschaftsjahr oder in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben stillen Beteiligung bezieht.

## Besteuerungsverfahren, Gewinnermittlung

### Feststellungsverfahren

Die einkommensteuerliche Ermittlung und Übernahme der Gewinne und Verluste durch die stillen Gesellschafter erfolgt nach der Abgabenordnung (AO) in Form des sog. gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens. Dieses Verfahren wird durch das Betriebsfinanzamt der THAMM & PARTNER GmbH bindend durchgeführt. Dieses stellt auf der Basis der von der THAMM & PARTNER GmbH eingereichten Steuererklärung fest, (a) ob

die Voraussetzungen einer atypisch stillen Gesellschaft erfüllt sind, (b) wie hoch der festgestellte Gewinn bzw. Verlust ist, (c) wie sich dieser auf die atypisch stillen Gesellschafter verteilt. Danach wird ein so genannter Grundlagenbescheid erlassen, welcher Bindungswirkung für die Wohnsitzfinanzämter der einzelnen Anleger entfaltet. Letztere veranlassen dementsprechend für die atypisch stillen Gesellschafter die Einkommensteuer.

## Verlustverrechnung / Begrenzungen der steuermindernden Verlustverrechnung / Zinsschranke

Durch das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen v. 22.12.2005 wurde die Verlustverrechnung eingeschränkt (§ 15b EStG). Verluste, welche unter diese Vorschrift fallen, können nur noch mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet werden. Auf die THAMM & PARTNER GmbH angewendet würde dies bedeuten, dass von dem Anleger von der THAMM & PARTNER atypisch still zugewiesene Anfangsverluste mit späteren ebenfalls von der THAMM & PARTNER GmbH atypisch still zugewiesenen Gewinnen verrechnet werden können.

Für Investoren mit einem sehr hohen Gesamtbetrag der Einkünfte (über EUR 1 Mio.) gelten zusätzliche Vorschriften. Hierzu hat der Anleger seinen persönlichen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die Geschäftstätigkeit der Thamm und Partner GmbH atypisch still bringt die Aufnahme von Darlehen und damit eine hohe Zinsbelastung mit sich. Durch das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 ist eine so genannte Zinsschranke eingeführt worden, wonach die Zinsaufwendungen in abzugsfähige und nicht abzugsfähige aber vortragsfähige Zinsaufwendungen aufzuteilen sind. Dies geschieht in mehreren Schritten:

- Im ersten Schritt sind Zinsaufwendungen mit Zinserträgen desselben Betriebs und desselben Wirtschaftsjahres miteinander zu verrechnen.
- Im zweiten Schritt sind dann noch verbleibende Zinsaufwendungen bis zur Höhe von 30 % der maßgeblichen Bemessungsgrundlage (sog. „EBITDA“) abzugsfähig.

Die danach nicht zum Abzug zugelassenen Zinsaufwendungen können in die folgenden Wirtschaftsjahre vorge-tragen werden. Der Zinsvortrag ist gesondert festzustellen. Das Abzugsverbot greift nicht ein, wenn die maßgeblichen - saldierten - Zinsaufwendungen eine Freigrenze von 3 Mio. EURO nicht übersteigen.

Nicht von der Zinsschranke betroffen sind Unternehmen, die nicht Teil eines Konzerns sind wie z.B. Einzelunternehmen, die keine weiteren Beteiligungen halten. 2009 lag die Zinsbelastung der Thamm und Partner GmbH atypisch still weit unter der Freigrenze von 3 Mio. EURO. Die Zinsschranke wäre bereits aus diesem Grunde nicht anwendbar. Des Weiteren gehört die Thamm und Partner GmbH atypisch still zurzeit nicht einem Konzern i.S. der Zinsschranke an. Es kann aber für die Zukunft die Anwendbarkeit der Zinsschranke nicht ausgeschlossen werden; insbesondere könnte auch die Freigrenze von 3 Mio. EURO herabgesetzt werden oder die Regelung könnte ausgedehnt werden.

### **Gewinnerzielungsabsicht / Mitunternehmereigenschaft**

Voraussetzung für die Erzielung von steuerlich relevanten Einkünften und die Anerkennung von Betriebsausgaben ist das Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des Gesellschafters. Gewinnerzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalgewinn). Totalgewinn i.d.S. ist das Gesamtergebnis des Unternehmens von der Gründung bis zur Veräußerung, Aufgabe oder Liquidation. Die durch die Tätigkeit verursachte Einkommensteuerersparnis darf bei Beurteilung der Frage, ob ein Gewinn möglich ist und erwartet wird, nicht berücksichtigt werden.

Die Veräußerung bzw. Kündigung der Beteiligung sowie eine etwaige Liquidation der Gesellschaft vor Erreichung des Totalüberschusses kann die Annahme der Gewinnerzielungsabsicht gefährden.

Soweit die Beteiligung an einer GmbH als stiller Gesellschafter die Merkmale einer Mitunternehmerschaft i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG aufweist, ist diese als so genannte gewerblich geprägte Personengesellschaft i.S. von § 15 Abs. 3 EStG anzusehen, mit der Folge,

dass ungeachtet einer lediglich vermögensverwaltenden Tätigkeit der GmbH, gewerbliche Einkünfte erzielt werden.

Ein Mitunternehmer muss insbesondere Mitunternehmerinitiative entfalten und ein Mitunternehmerisiko tragen. Mitunternehmerinitiative bedeutet vor allem Teilhabe an unternehmerischen Entscheidungen wie sie Gesellschaftern oder dessen vergleichbare Personen (Geschäftsführer, Prokuristen) obliegen. Dabei genügt schon die Möglichkeit zur Ausübung von Gesellschaftsrechten, die den einem Kommanditisten nach dem HGB zustehenden Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechten angenähert sind oder den Kontrollrechten nach § 716 Abs. 1 BGB entsprechen.

Mitunternehmerisiko bedeutet gesellschaftsrechtliche oder eine dieser wirtschaftlich vergleichbaren Teilnahme am Erfolg oder Misserfolg eines gewerblichen Unternehmens. Dieses Risiko wird regelmäßig durch Beteiligung am Gewinn und Verlust sowie an den stillen Reserven des Anlagevermögens und des Unternehmenswertes vermittelt. Ein atypisch stiller Gesellschafter hat ein solches Mitunternehmerisiko, wenn er einerseits am laufenden Gewinn, im Fall seines Ausscheidens auch an den stillen Reserven, andererseits nach Maßgabe des § 167 Abs. 3 HGB auch am Verlust beteiligt ist.

### **Veräußerung oder Aufgabe der Beteiligung**

Beendet der stille Gesellschafter seine Beteiligung durch Kündigung oder scheidet er durch Veräußerung seiner Beteiligung aus, wird der Aufgabe- oder Veräußerungsgewinn (nachfolgend nur als Aufgabegewinn bezeichnet) auf unwiderruflichen Antrag als außerordentliche Einkünfte gem. §§ 16, 34 Abs. 1 EStG wie folgt besteuert:

Zunächst wird die Einkommensteuer für das zu versteuernde Einkommen ohne den Aufgabegewinn ermittelt und anschließend die Einkommensteuer für das Einkommen zzgl. eines Fünftel des Aufgabegewinns. Zur Bestimmung der Einkommensteuer auf den Aufgabegewinn muss nun die Differenz aus den beiden vorstehenden Beträgen mit fünf multipliziert werden (Beispiel für ein zu versteuerndes Einkommen von EUR 50.000,- (Aufgabegewinn EUR 25.000,-, verbleibendes zu versteuerndes

Einkommen EUR 25.000,-): nach Grundtabelle 2011 statt EUR 12.847,- für ein zu versteuerndes Einkommen von EUR 50.000,- nur EUR 7595,00 für den Aufgabegewinn und EUR 4106,- für das verbleibende Einkommen, Einkommenssteuerersparnis EUR 1.146,-; hinzukommen rd. EUR 63,- Ersparnis an Solidaritätszuschlag.) Alternativ kann der Steuerpflichtige, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinn dauerhaft berufsunfähig ist, auf Antrag einmalig einen ermäßigten Steuersatz in Anspruch nehmen, in Höhe von 56% des durchschnittlichen Steuersatzes, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre. Der ermäßigte Steuersatz beträgt mindestens 16 %.

Der steuerpflichtige Veräußerungs- oder Aufgabegewinn ist der Betrag um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Wert des Anteils am Betriebsvermögen übersteigt (d.h. der Wert des Anteils am Betriebsvermögen entspricht dem Kapitalkonto des atypisch still Beteiligten). Ein bei Beteiligungsende oder im Insolvenzfall durch Verluste und Entnahmen eventuell entstehender oder verbleibender Minussaldo des Kapitalkontos ist ebenfalls als Aufgabegewinn zu behandeln. Jedoch wirkt in bestimmten Fällen die Freibetragsregelung in § 16 Abs. 4 EStG steuermindernd. Dies gilt auch bei der Beteiligungsveräußerung an Dritte. Denn als Aufgabe durch Kündigung einer atypisch stillen Beteiligung gilt auch deren Veräußerung.

Der Aufgabegewinn wird nach § 16 Abs. 4 EStG bei Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig sind, auf Antrag nur zur Einkommensteuer herangezogen, soweit er den Betrag von EUR 45.000,- übersteigt. Der Freibetrag ist jedem Steuerpflichtigen nur einmal zu gewähren. Er ermäßigt sich um den Betrag, um den der Aufgabegewinn EUR 136.000,- übersteigt.

Die Veräußerung eines Teils eines Mitunternehmeranteils ist nach §§16, 34 Abs. 1 EStG kein begünstigter Veräußerungsgewinn.

### Die Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer ist seit dem 01.01.1997 aufgehoben und entfällt somit.

### Die Gewerbesteuer

Steuerschuldner der Gewerbesteuer ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH als Geschäftsinhaber, die die anfallende Gewerbesteuer direkt an das Betriebsfinanzamt abführt. Insbesondere besteht auch keine Haftung des atypisch stillen Gesellschafters für die Gewerbesteuer der THAMM & PARTNER GmbH.

Die Einkommensteuer des atypisch stillen Gesellschafters wird, soweit sie anteilig auf gewerbliche Einkünfte entfällt, sogar um das 3,8-fache des jeweils festgesetzten anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrags entlastet, da die vom Unternehmen bereits gezahlte Gewerbesteuer anteilig bei der Einkommensteuer des Anlegers angerechnet wird. Allerdings ist der Abzug des Steuerermäßigungs Betrags auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt.

Durch das Gesetz zur Änderung des Gewerbesteuergesetzes und anderer Gesetze vom 23.12.2003 wurde in § 10a Sätze 1 und 2 GewStG eine Regelung aufgenommen, die derjenigen zum Verlustvortrag in § 10d Abs. 2 EStG neuer Fassung entspricht. Danach wird der maßgebende Gewerbeertrag bis zu einem Betrag von 1 Mio EUR um die Fehlbeträge (Verluste) aus vorangegangenen Erhebungszeiträumen gekürzt. Auch die darüber hinausgehende Deckelung mit 60 % des übersteigenden Betrags ist in § 10a GewStG übernommen worden.

### Die Umsatzsteuer

Eine Personengesellschaft erbringt bei der Aufnahme eines Gesellschafters an diesen keinen steuerbaren Umsatz. Für eigene Umsatzsteuerverbindlichkeiten der THAMM & PARTNER GmbH haftet der atypisch stille Gesellschafter nicht persönlich. Denn Steuerschuldner ist ausschließlich die THAMM & PARTNER GmbH. Dies gilt im Übrigen für alle Unternehmenssteuern, so dass der atypisch stille Gesellschafter hierfür nie persönlich als Steuerschuldner in Anspruch genommen werden kann.

### Die Erbschafts-/ Schenkungssteuer

Bewertung: Bei der Bewertung des Betriebsvermögens Beteiligungen an Personengesellschaften) ist als steuerli-

cherWert der gemeine Wert i.S.d. § 9 Bewertungsgesetz ( BewG ) anzusetzen. Dieser Wert soll nach § 11 Abs. 2 BewG wie folgt ermittelt werden:

- Vorrangig soll der Wert aus Verkäufen abgeleitet werden, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt (Tage des Erwerbs) stattgefunden haben.
- Hat ein Verkauf innerhalb des letzten Jahres vor dem Besteuerungszeitpunkt nicht stattgefunden, so soll im Rahmen eines Verfahrens unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methoden der Verkehrswert des Betriebsvermögens ermittelt werden.

Auf diese - in § 11 Abs. 2 BewG für die Bewertung von Kapitalgesellschaften enthaltenen - Regelungen wird in § 109 Abs. 1 und Abs. 2 BewG für die Bewertung von Gewerbebetrieben, freiberuflich Tätigen und Anteilen an Gesellschaften i.S.d. § 97 Abs. 1 BewG verwiesen. Damit sind auch bei einer Personengesellschaft diese Grundsätze anzusetzen.

Aufteilung: Aufgenommen wurde in § 97 Abs. 1a BewG ein modifiziertes Verfahren zur Aufteilung des gemeinen Werts des Anteils an einer Personengesellschaft. Der festgestellte gemeine Wert wird in der Form aufgeteilt, dass dem Gesellschafter das jeweilige Kapitalkonto aus der Gesamthandbilanz vorab zuzurechnen ist. Die Differenz zwischen der Summe der Kapitalkonten und dem festgestellten gemeinen Wert der Personengesellschaft ist nach dem allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssel auf die Gesellschafter aufzuteilen; Vorabgewinnanteile bleiben dabei unberücksichtigt. Die Wirtschaftsgüter und Schulden des Sonderbetriebsvermögens sind dem jeweiligen Gesellschafter direkt zuzurechnen. Diese Vermögenspositionen sind jeweils vorab mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

Besteuerung: Der vorstehend ermittelte Wert gilt dann als ein steuerpflichtiger Erwerb. Mit Schreiben vom 09.04.2009 hat das Finanzministerium Bayern seine Rechtsauffassung dahingehend geändert, dass es sich bei einer atypisch stillen Beteiligung um nach § 13b Abs. 1 Nr. 2 ErbStG begünstigtes Vermögen handeln soll, da ertragssteuerlich eine Mitunternehmerschaft vorliegt. Demnach kommt die Anwendung des § 13b ErbStG (bei Vorliegen der anderen Voraussetzungen) grundsätzlich in Betracht.

Bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen hätte der Erwerber dann grundsätzlich die Möglichkeit, zwischen zwei so genannten „Verschonungsmaßnahmen“ zu wählen. Zum einen könnte er sich unter bestimmten Voraussetzungen für einen 85 %igen Verschonungsabschlag entscheiden. Hier erfolgt dann eine 15%ige Besteuerung, wobei bei dieser noch ein Abzugsbetrag von 150.000 EUR und bei Personen der Steuerklassen II und III ein Entlastungsbetrag zur Anwendung kommen. Alternativ kann sich der Erwerber auch für einen 100%igen Verschonungsabschlag entscheiden. Hier gelten dann aber verschärfte Voraussetzungen.

Vorliegend ist allerdings zu beachten, dass kein begünstigtes Vermögen im Sinne des § 13b Abs. 1 Nr. 2 ErbStG vorliegt, wenn das Betriebsvermögen der Gesellschaft zu mehr als 50% aus Verwaltungsvermögen besteht. Unter Verwaltungsvermögen sind u.a. Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten und Wertpapiere sowie vergleichbare Forderungen zu verstehen. Das Vermögen der Thamm und Partner GmbH atypisch still besteht zurzeit somit zum überwiegenden Teil aus Verwaltungsvermögen, welches ein begünstigtes Vermögen i.S.v. § 13b Abs. 1 Nr.2 ErbStG ausschließt. Da die Erfüllung des Unternehmenszwecks der Thamm und Partner GmbH atypisch still keinen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (§ 14 der Abgabenordnung) erfordert, kommt bereits aus diesem Grund die Anwendung der so genannten Rückausnahme nach § 13 b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1d ErbStG nicht in Betracht, so dass im Ergebnis ein Verschonungsabschlag nicht gewährt wird.

Da sich die Vermögenszusammensetzung der Thamm und Partner GmbH atypisch still im Zeitablauf ändern kann, empfiehlt es sich für den Fall der Schenkung der atypisch stillen Beteiligung mit der Gesellschaft Kontakt aufzunehmen, ob ein „Verschonungsabschlag“ in Betracht kommt.

### Hinweis

Wegen der Komplexität des Steuerrechts wird dem Erwerber geraten, ggf. die persönliche Beratung eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

# THAMM & PARTNER GMBH

Antrags-Nr. / Mandatsreferenz

Wormser Str. 5 • D-10789 Berlin  
Tel (030) 236 34 70 -0 • Fax (030) 236 34 70 -10

## Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) als atypisch stiller Gesellschafter

Vertriebspartner-Nr.

Herr  Frau

Vorname .....

Anzahl d. Kinder unter 18 .....

Güterstand .....

Name .....

Wohnsitz-Finanzamt .....

Straße .....

ID-Nr. ....

PLZ / Ort .....

Bankverbindung .....

Telefon .....

Ort .....

Beruf .....

IBAN .....

geboren am .....

Familienstand .....

BIC .....

Ich, der Unterzeichnende, erkläre hiermit, mich als atypisch stiller Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung an der **THAMM & PARTNER GmbH** • Wormser Str. 5 • 10789 Berlin gemäß dem mir bekannten Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft (enthalten im Emissionsprospekt) sowie den nachfolgenden Bedingungen zu beteiligen:

### Mindestvertragsdauer

10 Jahre  .... Jahre

### Einmaleinlage (ab € 5.000,00)

Zeichnungssumme € .....

zzgl. 8,0% Agio € .....

Gesamtbetrag € .....

Beginn .....

Wiederanlage der Ausschüttung:  ja  nein

Die Einzahlung erfolgt durch

Überweisung zum .....

**IBAN DE97 100 708 480 525478400**  
**Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG**  
**BIC DEUTDE33 110**  
**Konto Inh. THAMM & PARTNER GmbH**  
**Gläubiger-ID: DE11ZZZ00000086877**

### Hinweise der THAMM & PARTNER GmbH

Bei diesem Angebot zur Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter handelt es sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine **Unternehmensbeteiligung** mit den im Prospekt beschriebenen Risiken.

### Erklärung und Antrag des Zeichners

Ein Exemplar des Emissionsprospektes habe ich am X erhalten, in ausreichender Zeit gelesen und verstanden. Dies gilt insbesondere für die darin dargestellten Angabenvorbehalte und Risikohinweise. Mir ist bewusst, dass ich mich mitunternehmerisch an der THAMM & PARTNER GmbH beteilige. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei Dritten ein. Unklarheiten oder weitere Fragen in Bezug auf die Beteiligung bestehen bei mir nicht. Ich stelle hiermit den Beitrittsantrag. Ich handle im eigenen Namen.

X .....

Ort, Datum

X .....

Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Soweit der/m Beitretenden als Verbraucher ein Widerrufsrecht zusteht, gilt die nachstehende Widerrufsbelehrung:

#### Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, welches jedoch nicht vorgeschrieben ist. Der Widerruf ist zu richten an:

**Thamm & Partner GmbH - Wormser Straße 5 - 10789 Berlin**  
Fax: 030-236 347 010 E-Mail: berlin@thammundpartner.de

#### Widerrufsfolgen:

Wenn Sie diesen Vertrag wirksam widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, welches Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

X .....

Ort, Datum

X .....

Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Ich bestätige hiermit, den o.g. Zeichner über den Inhalt der Vertragsbedingungen, der Angabenvorbehalte und der Risikobelehrung entsprechend dem Emissionsprospekt unterrichtet und ihm ein Exemplar des Emissionsprospektes sowie eine Kopie des Zeichnungsscheines ausgehändigt zu haben.

X .....

Ort, Datum

X .....

Name Vermittler

X .....

Unterschrift Vermittler

Beitrittserklärung samt Widerrufsbelehrung habe ich am X erhalten.

X .....

Ort, Datum

X .....

Unterschrift des beitretenden atypischen stillen Gesellschafters

### Antrag angenommen:

.....

Berlin, den

Geschäftsführer

# THAMM & PARTNER GMBH

Antrags-Nr. / Mandatsreferenz

Wormser Str. 5 • D-10789 Berlin  
Tel (030) 236 34 70 - 0 • Fax (030) 236 34 70 - 10

## Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) als atypisch stiller Gesellschafter

Herr  Frau

Vertriebspartner-Nr.

Vorname .....

Name .....

Straße .....

PLZ / Ort .....

Telefon .....

Beruf .....

geboren am ..... Familienstand .....

Anzahl d. Kinder unter 18 ..... Güterstand .....

Wohnsitz-Finanzamt .....

ID-Nr. ....

Bankverbindung .....

Ort .....

IBAN .....

BIC .....

Ich, der Unterzeichnende, erkläre hiermit, mich als atypisch stiller Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung an der **THAMM & PARTNER GmbH** • Wormser Str. 5 • 10789 Berlin gemäß dem mir bekannten Vertrag über die Errichtung einer atypisch stillen Gesellschaft (enthalten im Emissionsprospekt) sowie den nachfolgenden Bedingungen zu beteiligen:

### Mindestvertragsdauer

10 Jahre  .... Jahre

### Rateneinlage (ab € 50,00 monatlich)

(nur bei Einzugsermächtigung)

monatliche Rate ..... €

Laufzeit / Monate .....

Beginn .....

Zeichnungssumme ..... €

zzgl. 8,5 % Agio ..... €

Ratengesamtbetrag  
(Zeichnungssumme + 8,5% Agio) ..... €

Kontoeröffnungszahlung ..... €  
(20 % der Zeichnungssumme)

Die Kontoeröffnungszahlung erfolgt durch

Überweisung zum .....

SEPA-Lastschrifteinzug zum .....

### Einzugsermächtigung:

Hiermit ermächtige ich die THAMM & PARTNER GmbH, die  Monatsraten  Kontoeröffnungszahlung (inkl. Agio), durch SEPA-Lastschrift von meinem o. a. Konto einzuziehen. Wenn mein Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zur Einlösung der Lastschriften.

Diese Einzugsermächtigung kann jederzeit widerrufen werden.

**IBAN DE97 100 708 480 525478400**  
**Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG**  
**BIC DEUTDE33110**  
**Konto Inh. THAMM & PARTNER GmbH**  
**Gläubiger-ID: DE11ZZZ0000086877**

### Hinweise der THAMM & PARTNER GmbH

Bei diesem Angebot zur Beteiligung als atypisch stiller Gesellschafter handelt es sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine **Unternehmensbeteiligung** mit den im Prospekt beschriebenen Risiken.

### Erklärung und Antrag des Zeichners

Ein Exemplar des Emissionsprospektes habe ich am **X** ..... erhalten, in ausreichender Zeit gelesen und verstanden. Dies gilt insbesondere für die darin dargestellten Angabenvorbehalte und Risikohinweise. Mir ist bewusst, dass ich mich mitunternehmerisch an der Gesellschaft THAMM & PARTNER GmbH beteilige. Ich habe zur Kenntnis genommen, dass bei Zahlungseinstellung meiner räterlichen Zahlungsverpflichtung und vorzeitiger Vertragsbeendigung § 14 des a-typisch stillen Gesellschaftsvertrag zur Anwendung kommt wonach ich mit anteiligen Emissions- und Verwaltungskosten belastet werde. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage meiner Daten bei Dritten ein. Unklarheiten oder weitere Fragen in Bezug auf die Beteiligung bestehen bei mir nicht. Ich stelle hiermit den Beitrittsantrag. Ich handle im eigenen Namen.

**X** ..... **X** .....  
Ort, Datum ..... Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Soweit der/m Beitretenden als Verbraucher ein Widerrufsrecht zusteht, gilt die nachstehende Widerrufsbelehrung:

**Widerrufsrecht:**  
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen, ohne Angabe von Gründen, mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, welches jedoch nicht vorgeschrieben ist. Der Widerruf ist zu richten an:  
**Thamm & Partner GmbH - Wormser Straße 5 - 10789 Berlin**  
Fax: 030-236 347 010 E-Mail: berlin@thammundpartner.de

**Widerrufsfolgen:**  
Wenn Sie diesen Vertrag wirksam widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, welches Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

**X** ..... **X** .....  
Ort, Datum ..... Unterschrift des beitretenden atypisch stillen Gesellschafters

Ich bestätige hiermit, den o.g. Zeichner über den Inhalt der Vertragsbedingungen, der Angabenvorbehalte und der Risikobelehrung entsprechend dem Emissionsprospekt unterrichtet und ihm ein Exemplar des Emissionsprospektes sowie eine Kopie des Zeichnungsscheines ausgehändigt zu haben.

**X** .....  
Ort, Datum .....

**X** ..... **X** .....  
Name Vermittler ..... Unterschrift Vermittler

Beitrittserklärung samt Widerrufsbelehrung habe ich am **X** ..... erhalten.

**X** ..... **X** .....  
Ort, Datum ..... Unterschrift des beitretenden atypischen stillen Gesellschafters

### Antrag angenommen:

Berlin, den ..... Geschäftsführer .....

**Herausgeber:**

THAMM & PARTNER GmbH

Wormser Straße 5, 10789 Berlin

Tel. +49.30.236 34 70-0

Fax +49.30.236 34 70-10

berlin@thammundpartner.de

www.ThammundPartner.de

www.ThammImmobilien.de

Geschäftsführung: Angela Thamm

Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg HRB 56504

Umsatzsteuer-Identifikations-Nr.: DE175199849

Gewerbeerlaubnis §34c Gewerbeordnung durch das Bezirksamt Schöneberg von Berlin

**Gestaltung:**

Monika Roming · [www.mota-design.de](http://www.mota-design.de)

**Stand:**

Dezember 2018

Diese Broschüre leistet keine Gewähr auf Vollständigkeit und ist nach bestem Wissen und Gewissen verfasst. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

Gesetze, Angebote und Adressen können sich ändern. Bitte beachten Sie deshalb das Erscheinungsdatum der Broschüre.



Gesellschaft für innovatives Vertriebsmarketing mbH



Für die Vermarktung dieser Emission ist die Firma

**IVM GmbH Gesellschaft für innovatives Vertriebsmarketing**

Im Gewerbegebiet 2 · 91183 Abenberg

Tel. 09178 99693-0 · Fax 09178 99693-11

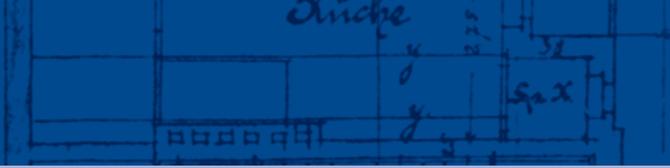
info@ivm-online.net · www.ivm-online.net

von Beginn an verantwortlich und beauftragt.

Die Firma IVM ist Ihr Ansprechpartner für alle Informationen und Fragen zur Emission und auch für die Emissionsunterlagen, die Sie bitte jederzeit gerne direkt im Büro der IVM anfordern können.



A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page below the header.



A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.

## II. Obergeschoss.

Erfolg braucht sichere Fundamente



**THAMM**  
& PARTNER GMBH

Wormser Straße 5  
10789 Berlin  
Tel. +49.30.236 34 70-0  
Fax +49.30.236 34 70-10  
[berlin@thammundpartner.de](mailto:berlin@thammundpartner.de)  
[www.thammundpartner.de](http://www.thammundpartner.de)  
[www.thammimmobilien.de](http://www.thammimmobilien.de)