

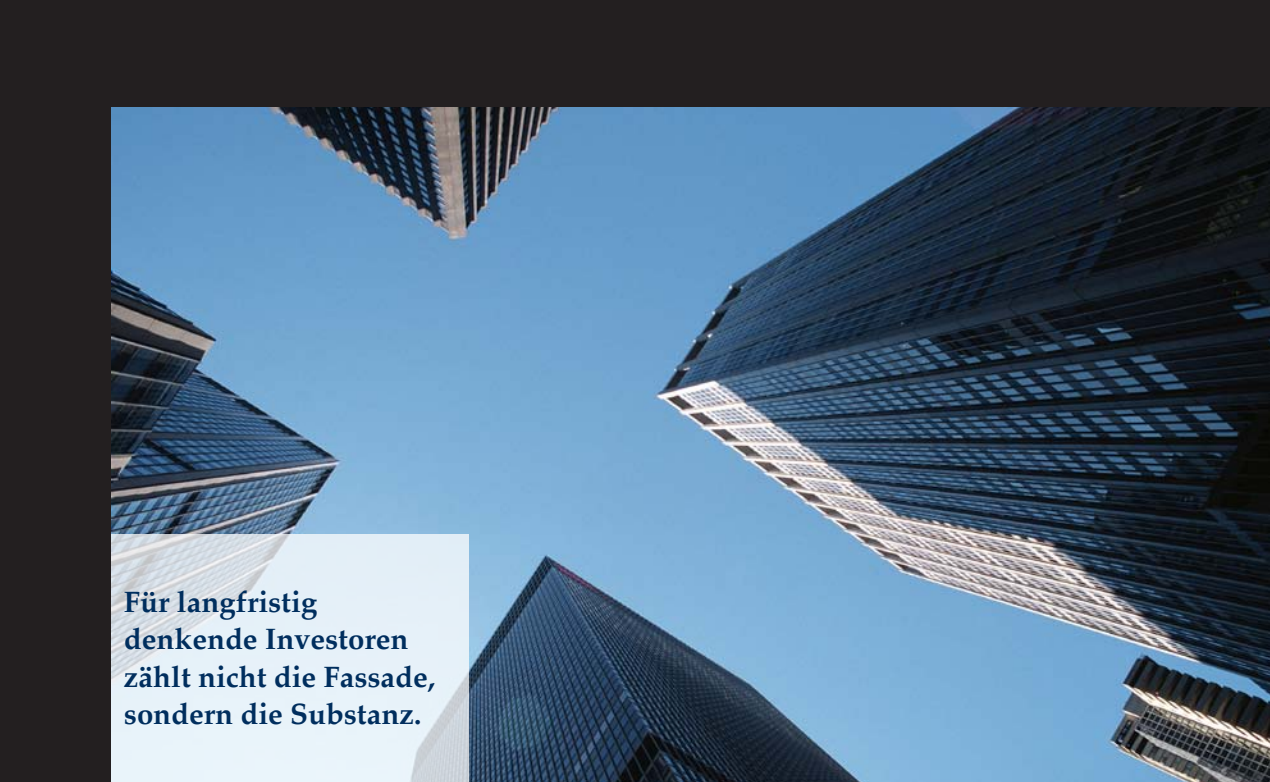
*Rendite aus gutem Hause*

ANGEBOT ÜBER GENUSSRECHTSKAPITAL



**IMMOCAP**

RENDITE AUS GUTEM HAUSE



Für langfristig  
denkende Investoren  
zählt nicht die Fassade,  
sondern die Substanz.

## UNTERNEHMEN UND OPERATIVES GESCHÄFT

### DER GRUNDRISS FÜR IHREN ANLAGEERFOLG

*Ein Leben in Sicherheit und Wohlstand ist ohne eine solide Vermögensplanung nicht länger möglich. Substanzwertgeschützte Kapitalanlagen sind das tragfähigste Fundament für eine wirksame Vorsorge und einen verlässlichen Vermögensaufbau. Immobilien stehen deshalb bei versierten Anlegern hoch im Kurs: Denn ihr realer Gegenwert bewahrt Investments vor fast allen wirtschaftlichen und politischen Krisen.*

**Durch strategischen Handel mit so genannten Vorzugsimmobilien nutzt die Immo-Cap Fonds GmbH die Chancen des Wohn- und Immobilienmarktes. Dazu erwirbt sie Objekte aus Insolvenzen, Zwangsversteigerungen und Bankverwertungen weit unter Verkehrswert. Diese werden anschließend entweder gewinnbringend weiter veräußert oder verbleiben im Bestand, wenn langfristig gesicherte Mieteinnahmen bzw. zu erwartende Wertsteigerungen eine optimale Rendite versprechen.**

*Da der Erwerb der Immobilien ausschließlich aus Eigenmitteln erfolgt, ist ein Finanzierungsrisiko ausgeschlossen. Verkaufs- und Mieterlöse müssen nicht zur Tilgung von Fremdkapital genutzt werden, sondern fließen komplett in das Vermögen der Gesellschaft, von deren Erträgen Anleger unmittelbar profitieren.*

*Um die ständige Liquidität des Unternehmens und seine flexible Handlungsfähigkeit zu gewährleisten, investiert die ImmoCap Fonds GmbH etwa 20 % des zur Verfügung stehenden Kapitals in aussichtsreiche Wertpapiere. Im Interesse breiter Risikostreuung und zusätzlicher Renditeaussichten beteiligt sie sich nachrangig auch an anderen wachstumsstarken Unternehmen.*



## DIVERSIFIKATION UNTER EINEM DACH

### Der Immobilienmarkt

Rund 40 % aller in Deutschland getätigten Investitionen entfallen auf Immobilien. Damit ist der Wohn- und Immobilienmarkt einer der wichtigsten Wirtschaftszweige des Landes. Das günstige Verhältnis von Geldwert und Einkommen sowie historisch niedrige Hypothekenzinsen ergeben derzeit ideale Markteinstiegsbedingungen. Die auch nach Ansicht des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) zu erwartende Verknappung des Wohnraumangebots auf attraktiven Teilmärkten spricht für in Zukunft steigende Miet- und Verkaufspreise. Für Anleger der **ImmoCap Fonds GmbH** ergeben sich daraus erstklassige Ertragsaussichten.

### Der Wertpapiermarkt

Der deutsche Wertpapiermarkt wächst stetig. Das von hiesigen Investmentgesellschaften verwaltete Fondsvermögen betrug Ende 2005 über Euro 1,16 Billion und übertraf damit noch einmal das Rekordergebnis des Vorjahres. Mit Euro 7,2 Mrd. erreichten Investitionen

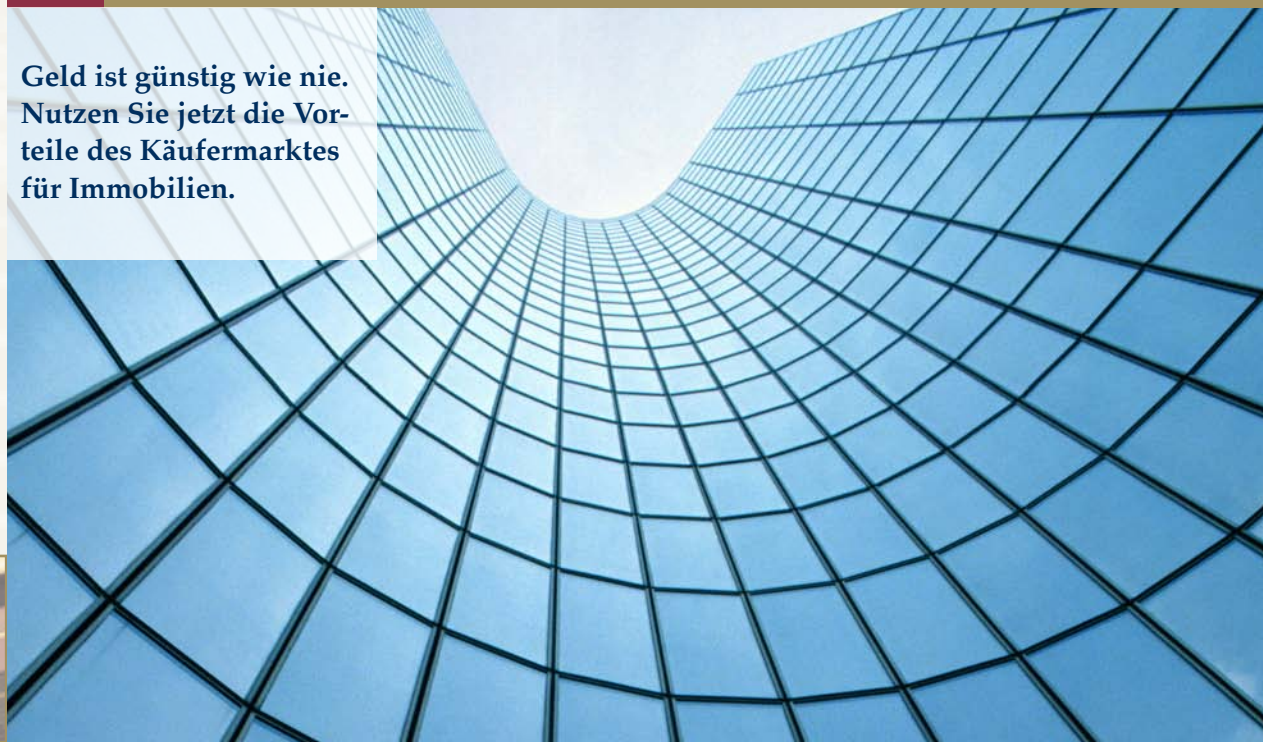
in Publikumsfonds im Juli 2005 ein „All-Time-High“. Inklusive Spezialfonds sammelte die Branche allein in besagtem Monat Euro 10,4 Mrd. ein. Verbesserte gesetzliche Rahmenbedingungen durch das Investmentmodernisierungsgesetz und die allgemeine konjunkturelle Belebung werden diesem Trend zusätzliche Impulse verleihen.

### Der Beteiligungsmarkt

Finanzierungslücken bei mittelständischen Unternehmen durch unzureichende Eigenkapitalausstattung und eine gesteigerte Nachfrage nach alternativen Investments aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen verhelfen dem Markt für unternehmerische Beteiligungen zu einem anhaltenden Wachstum. So stieg das Portfolio der Mitglieder des Bundesverbandes Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften 2005 auf Euro 21,5 Mrd. (Vorjahr: Euro 20,3 Mrd.). Das gesamte für Investments verfügbare Kapital betrug zum Jahresende Euro 54,2 Mrd. und lag damit mehr als Euro 9 Mrd. über dem Vorjahr.

## DIE MÄRKTE

Geld ist günstig wie nie.  
Nutzen Sie jetzt die Vorteile des Käufermarktes für Immobilien.



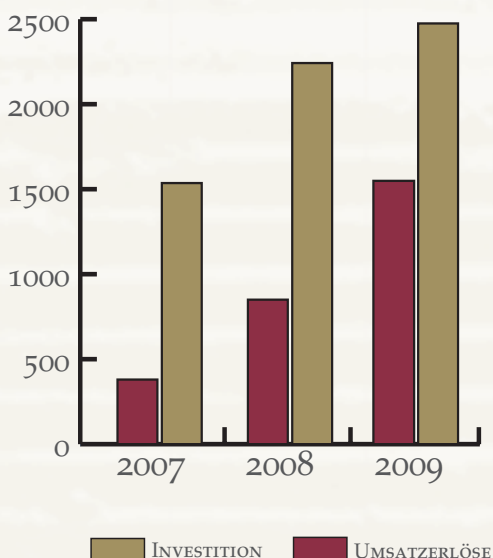
## ARCHITEKTEN EINER ERTRAGREICHEN ZUKUNFT

Das Management der **ImmoCap Fonds GmbH** zeichnet sich durch jahrelange Erfahrung aus, mit der es Potenziale auf dem Immobilienmarkt frühzeitig erkennt und gewinnbringend realisieren kann. Für das operative Geschäft hat sich die Gesellschaft klare Investitionsrichtlinien vorgegeben, die sich für Anleger nachhaltig bezahlt machen.

**Immobilieninvestments erfolgen ausschließlich an zuvor eingehend durch Sachverständige analysierten Standorten. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft auf Regionen, in denen sowohl Wirtschafts- als auch Immobilienindikatoren eine positive Wertentwicklung voraussagen. Der Schwerpunkt liegt auf vermieteten Bestandsimmobilien im wohnungswirtschaftlichen und gewerblichen Bereich. Der Erwerb erfolgt zum maximal Achtfachen der Jahresnettokaltmiete.**

Wertpapiere sollen etwa ein Fünftel des Investitionsvolumens der **ImmoCap Fonds GmbH** ausmachen. Besonderes Augenmerk gilt hier einem ausgewogenen Verhältnis von Rentabilität, Sicherheit und Liquidität. Insbesondere werden die Deckung von Mittelherkunft und Kapitalrückfluss sowie die Amortisation der Investitionen beachtet.

Bei der Auswahl lukrativer Unternehmensbeteiligungen kann sich die **ImmoCap Fonds GmbH** der Unterstützung von Wirtschaftsprüfern, Steuer- und Finanzberatern bedienen. Investitionsentscheidungen fallen auf Basis fundierter Prüfungen der Finanzkraft und Kapitalisierung der in Frage kommenden Unternehmen, der Plausibilität ihrer Geschäftsmodelle sowie der Markt- und Wettbewerbssituation.



Unser Expertenwissen schätzen Sie spätestens, wenn Sie sehen, wie es Ihrem Vermögensaufbau zugute kommt.

## BETEILIGUNGSÜBERSICHT

<b>Emittentin/ Rechtsform/ Sitz</b>	ImmoCap Fonds GmbH / Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht mit Sitz in Barleben
<b>Organe</b>	Geschäftsführer, Gesellschafterversammlung
<b>Geschäftsführer</b>	Steve Skorwider
<b>Eigenkapital</b>	Euro 25.000,-
<b>Geschäftsfelder</b>	Immobilien, Unternehmensbeteiligungen, Wertpapiere
<b>Beteiligungsform</b>	Renditeorientierte Direktbeteiligung über Genussrechte (Mezzanine Kapital)
<b>Produktbeschreibung</b>	Auf den Namen lautende Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung, die einen Anspruch auf die Rückzahlung der Genussrechte zum Buchwert beinhalten
<b>Emissionsvolumen</b>	Euro 50.000.000,-
<b>Besteuerung</b>	Ausschüttungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen
<b>Anlaufverluste</b>	Nicht geplant
<b>Mittelverwendung</b>	Erwerb von Immobilien, Unternehmensbeteiligungen und Wertpapieren

	Typ I	Typ II	Typ III	Typ IV
<b>Nennbetrag</b>	Je Genussrecht Euro 10,-			
<b>Ausgabekurs</b>	50 %	100 %	100 %	100 %
<b>Agio</b>	2,5 % des Nennbetrages	Kein Agio	5 % des Nennbetrages	5 % des Nennbetrages
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	Euro 1.000,- (Einmaleinlage)	Euro 1.000,- (Einmaleinlage)	Euro 1.000,- (Einmaleinlage)	Rateneinlage 180 Monatsraten ab Euro 30,- monatlich
<b>Mindestvertragsdauer</b>	Feste Laufzeit 10 volle Geschäftsjahre	3 Jahre	5 Jahre	15 Jahre
<b>Dividende</b>	Keine, am Ende der Laufzeit Rückzahlung der Genussrechte zum Nennbetrag (100 %)	4,5 % thesaurierend	6 % thesaurierend	7 % thesaurierend
<b>Bonusdividende</b>		10 % der Dividende zum Laufzeitende	10 % der Dividende zum Laufzeitende	
<b>Ausschüttungstermin/ Kapitalrückzahlung</b>	31. Juli des auf das Ende der Laufzeit folgenden Geschäftsjahrs	31. Juli des auf die wirksame Kündigung folgende Geschäftsjahr		
<b>Ende der Zeichnungsfrist</b>	Bei Vollplatzierung			
<b>Haftung des Anlegers</b>	Bis zur Höhe des gezeichneten Nennbetrages zzgl. Agio, keine Nachschusspflicht			
<b>Angesprochene Anlegerkreise</b>	Anleger mit mittelfristigem Anlagehorizont und überdurchschnittlicher Renditeerwartung. Dabei muss sich der Anleger der im Kapitel „Risiken der Beteiligung“ dargestellten Risiken im Verkaufsprospekt bewusst sein			

## DIE BETEILIGUNG

### ALTERNATIVEN SCHAFFEN FREIRÄUME

Anlageofferten sind nur dann interessant, wenn sie perfekt in die Finanzkonzeption des Investors passen. Deshalb bietet die **ImmoCap Fonds GmbH** Genussrechte in gleich vier verschiedenen Ausgestaltungen an.

Anleger können gemäß ihrer individuellen Präferenzen zwischen Ausgabekursen von 50 % (Typ I) und 100 % (Typ II-IV), einer Festlaufzeit von 10 Jahren (Typ I) oder Mindestlaufzeiten von 3 Jahren (Typ II), 5 Jahren (Typ III) und 15 Jahren (Typ IV) sowie zwischen einer Einmaleinlage (Typ I-III) und Rateneinlagen (Typ IV) wählen.

Abhängig vom Beteiligungstyp werden Renditen entweder über die Rückzahlung der Genussrechte zum vollen Nennbetrag (Typ I) oder über thesaurierende Dividenden von 4,5 % (Typ II), 6 % (Typ III) und 7 % (Typ IV) erzielt. Genussrechte vom Typ II und III sind zusätzlich mit einer Bonusdividende in Höhe von 10 % der Dividende zum Laufzeitende ausgestattet.



Wer heute auf Immobilien baut, kann sich auf attraktive Renditen einrichten.

# IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

## ÜBER DAS GEWOHNTE HINAUS

Menschen werden immer wohnen. Deshalb müssen sie längst kein Eigenheim mehr errichten, um von einer Investition in Immobilien zu profitieren und für die Zukunft vorzusorgen. Mit einer Beteiligung an der **ImmoCap Fonds GmbH** machen Sie sich zum Bauherrn einer erfolgreichen Kapitalentwicklung. Wir bieten Ihrem Geld ein Domizil, in dem es sich geschützt mehren kann.

- Als **sachwertgeschützte Kapitalanlage** bieten Immobilien größtmögliche Sicherheit
- Niedrige Hypothekenzinsen gewährleisten **optimale Markteintrittskonditionen**
- Vorzugsimmobilien versprechen eine **Wiederveräußerung mit hohem Gewinn**
- Langfristig vermietete Bestandsimmobilien sorgen für **attraktive Rendite**
- **Gewissenhafte Standortauswahl** lässt kontinuierlich steigendes Mietniveau erwarten
- Der **Immobilienwerb aus Eigenmitteln** schließt Finanzierungsrisiken aus
- Ergänzende Wertpapierinvestments garantieren **ständige Liquidität**
- Beteiligungen an **wachstumsstarken Unternehmen** erhöhen die Ertragsaussichten
- Das erfahrene Management stützt sich auf ein **Netzwerk ausgewiesener Experten**
- Alternative Ausgestaltungen der Genussrechte erlauben **flexible Anlagestrategien**
- Für Investoren besteht **keine Nachschusspflicht**



Diese Kundeninformation enthält nicht alle Angaben, die für eine Anlageentscheidung notwendig sind. Grundlage für die Beteiligung ist ausschließlich der Emisionsprospekt mit den dort beschriebenen Chancen und Risiken, der bei der **ImmoCap Fonds GmbH** unter der angegebenen Anschrift bereitgehalten wird.



An der Sülze 5  
D-39179 Barleben

Tel.: 03 92 03 / 51 65 - 0  
Fax: 03 92 03 / 51 65 - 29

E-Mail: [info@ImmoCap-Fonds.de](mailto:info@ImmoCap-Fonds.de)  
Internet: [www.ImmoCap-Fonds.de](http://www.ImmoCap-Fonds.de)