

Nachtrag Nr.2 vom 03.November 2010



IMMOCAP FONDSGESELLSCHAFT MBH



Nachtrag Nr.2 vom 03. November 2010

**Nachtrag Nr. 2 gemäß § 11 Verkaufsprospektgesetz
der ImmoCap Fonds GmbH vom 3. November 2010 zum bereits
veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 21. Dezember 2006
in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 12. November 2008
betreffend das öffentliche Angebot von Genussrechten**

Die ImmoCap Fonds GmbH gibt folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt für Genussrechte vom 21. Dezember 2006 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 12. November 2008 bekannt:

- 1) Realisierte Anlageobjekte
- 2) Geschäftsjahr 2010 und Aussichten
- 3) Zielplanung zur Ertrags- und Finanzlage
- 4) Jahresabschluss 2009
- 5) Halbjahresbilanz zum 30. Juni 2010

zu 1) **Realisierte Anlageobjekte**

Die ImmoCap Fonds GmbH hat seit 2007 und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 insgesamt 19 Immobilien Projekte erworben. Davon entfielen auf das Jahr 2007 sieben Immobilien, die bereits alle mit entsprechenden Aufschlägen wieder veräußert wurden (durchschnittlich ca. 19,15%). Im Jahr 2008 konnten wiederum drei Immobilieneinheiten mit Aufschlägen veräußert werden (Durchschnittsrendite ca. 57%). In 2009 wurden weitere fünf Immobilieneinheiten ebenfalls mit Aufschlägen veräußert. Die hier erreichte Durchschnittsrendite betrug ca. 34,27%. Des Weiteren wurde ein Baugrundstück zur Projektierung und Veräußerung von Eigentumswohnungen erworben.

Die nachfolgend aufgeführten Immobilien befinden sich noch im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH.

Ziel bei der Bestandsverwaltung der Immobilien ist grundsätzlich der Werterhalt sowie die Pflege und Vermietung der Objekte. Durch z.B. Mieterwechsel, Sanierungsmaßnahmen oder andere Umstände ist es aber nicht immer möglich in allen Objekten eine Vollvermietung zu jeder Zeit zu realisieren.

a) **Mehrfamilienhaus im Villenviertel von Blankenburg**

Im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH befindet sich weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Mehrfamilienhaus im Villenviertel von Blankenburg. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	17.928 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	23.328 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	83 %

Angenommener Verkehrswert

(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):

ca. 326.500,00 Euro

Das Grundstück mit der Flurnummer 28 ist im Grundbuch des Amtsgerichts Blankenburg unter der Nummer 2692 und 4294 eingetragen. Es hat eine Größe von 702 m². Zwischenzeitlich wurde die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen im Objekt beauftragt und durchgeführt. Die Wohnfläche nach neuester Vermessung des Mehrfamilienhauses beträgt insgesamt 375,60 m².

Von sechs Wohneinheiten sind derzeit fünf vermietet. Die Leereinheit durch Mieterwechsel wurde renoviert und wird bereits mit einer Mietanpassung neu vermietet, so dass eine Vollvermietung erreicht werden kann. Die Jahresnettokaltmiete beträgt dann voraussichtlich Euro 23.328,-.

Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurde und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

b) **Mehrfamilienhaus in Blankenburg mit Blick auf den Schlossberg**

Ferner im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH befindet sich weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Mehrfamilienhaus in Blankenburg mit Blick auf den Schlossberg. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	29.261 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	34.061 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	89 %

**Angenommener Verkehrswert
(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):
ca. 476.000,00 Euro**

Das Grundstück mit der Flurnummer 22 ist im Grundbuch des Amtsgerichts Blankenburg unter der Nummer 5222/2957/425 eingetragen. Es hat eine Größe von 973 m². Zwischenzeitlich wurde die Abgeschlossenheit der einzelnen Wohnungen im Objekt beauftragt und durchgeführt. Die Wohnfläche nach neuester Vermessung des Mehrfamilienhauses beträgt insgesamt 651,27 m².

Es befindet sich in einem gleich bleibenden guten Zustand und zu dem Mehrfamilienhaus gehören noch drei Stellplätze.

Von den neun Wohneinheiten sind derzeit acht Einheiten vermietet. Die Leereinheit durch Mieterwechsel wurde renoviert und wird bereits mit einer Mietanpassung neu vermietet, so dass eine Vollvermietung erreicht werden kann. Die Jahresnettokaltmiete soll dann voraussichtlich Euro 34.061 betragen.

Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurde und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

Des Weiteren befindet sich im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH weiterhin die im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Erdgeschosswohnung mit Erker in Magdeburg. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	4.200 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	4.200 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	100 %

**Angenommener Verkehrswert
(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):
ca. 58.800,00 Euro**

Die Wohneinheit ist zwischenzeitlich mit einer Mietanpassung neu vermietet worden. Die Jahresnettokaltmiete beträgt nun Euro 4.200,-.

Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurde und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

Im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH befindet sich weiterhin die im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Drei-Zimmer-Wohnung in Gommern. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	3.240 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	3.240 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	100 %

**Angenommener Verkehrswert
(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):
ca. 45.360,00 Euro**

Die Wohneinheit ist zwischenzeitlich mit einer Mietanpassung neu vermietet worden. Die Jahresnettokaltmiete beträgt nun Euro 3.240,-. Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurde und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

e) **Mehrfamilienhaus in Plauen**

Des Weiteren befindet sich im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Mehrfamilienhaus in Plauen. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	21.894 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	21.894 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	100 %

**Angenommener Verkehrswert
(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):
ca. 310.000,00 Euro**

Die Immobilie wurde bereits durch die ImmoCap Fonds GmbH saniert. Die Kosten der Sanierung betragen Euro 160.650,- und wurden vollständig aus den Eigenmitteln der Gesellschaft geleistet. Nach den Planungen der Gesellschaft soll das Objekt zeitnah veräußert werden. Der angestrebte Verkaufspreis soll Euro 310.000,- betragen. Verträge hat die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 hinsichtlich der Veräußerung noch nicht geschlossen. Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurden und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

f) **Mehrfamilienhaus in Wittenberge mit Villencharakter**

Des Weiteren befindet sich im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Mehrfamilienhaus in Wittenberge mit Villencharakter. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	24.516 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	33.135 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	80 %

**Angenommener Verkehrswert
(14faches der Jahresnettokaltmiete [SOLL]):
ca. 464.000,00 Euro**

Von den fünf Wohneinheiten sind derzeit vier Einheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 Euro 24.516,-. Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurden und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

g) **Mehrfamilienhaus in Wittenberge mit Jugendstil Fassade**

Des Weiteren befindet sich im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Mehrfamilienhaus in Wittenberge mit Jugendstil Fassade. Allerdings sind folgende Veränderungen eingetreten:

IST- Miete p.a.:	29.818 Euro (Nettokaltmiete)
Soll-Miete p.a.:	43.000 Euro (Nettokaltmiete)
Vermietungsstand:	75 %

Von den acht Wohneinheiten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 sechs Einheiten vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 Euro 29.818,-. Weitere wesentliche Verträge über das Grundstück sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 nicht geschlossen worden. Weder der ImmoCap Fonds GmbH als Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern noch dem Geschäftsführer stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlicher Teile desselben zu. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Es wurden und werden durch die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin keine nicht nur geringfügigen Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Immobilie erbracht.

h) **Gewerbeobjekt: Pit-Stop Stendal**

Des Weiteren befindet sich im Bestand der ImmoCap Fonds GmbH weiterhin das im Nachtrag Nr. 1 vom 12. November 2008 beschriebene Gewerbeobjekt PitStop Stendal. Veränderungen hinsichtlich dieses Objektes sind seit Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 nicht eingetreten.

i) **Baugrundstück in Magdeburg**

Objekt: Baugrundstück mit denkmalgeschütztem Wohngebäude
Lage: zentrale Lage im Zentrum von Magdeburg
Kaufpreis: 185.000 Euro
Grundstücksfläche: ca. 11.040,00m²

**Lt. Wertermittlung Bodenwert (62,00 Euro pro m²)
 ca. 684.666,00 Euro**

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Magdeburg unter Blatt 15637 Flur 144 Flurstück 10109.

Das Baugrundstück wurde von der TLG Immobilien GmbH mit einer Gesamtfläche von 11.040,00 m² erworben. Nach dem Kauf des Baugrundstückes veranlasste die ImmoCap Fonds GmbH die Vermessung und katasteramtliche Zerlegung des oben genannten Flurstücks. Hieraus sind zwei Flurstücke entstanden mit einer Fläche von ca. 2.000 m² (siehe unter j)) sowie von ca. 9.040 m² (siehe unter k)).

Auf dem benannten Areal befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, welches durch die Teilung des Grundbuches aus der Fläche herausgelöst wurde. Daraus ergeben sich die unter k) und j) beschriebenen zwei Projekte.

Ein externes Bewertungsgutachten wurde nicht erstellt bzw. in Auftrag gegeben.

Neben dem notariellen Kaufvertrag der anschließenden Teilung des Grundbuches sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des 2. Prospektnachtrags weitere wesentlichen Verträge über das Grundstück bzw. eine Teilfläche desselben von insgesamt 2.000 m² abgeschlossen worden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter j) verwiesen. Diesen Personen stehen auch keine dinglichen Berechtigungen am Objekt zu. Weder die ImmoCap Fonds GmbH noch die Gründungsgesellschafter oder Geschäftsführer haben Lieferungen oder Leistungen beim Erwerb der Immobilie erbracht.

i) **Denkmalgeschützte Schlachthofvilla in Magdeburg**

Objekt: Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
Lage: zentrale Lage im Zentrum von Magdeburg
Fertigstellung: Dezember 2010
Verkaufspreis: 879.000 Euro

Lt. Kauf- und Werkverträgen beträgt der Verkaufspreis insgesamt 879.000,00 Euro

Aus der Gesamtfläche von 11.043m² wurden 2.000m² dem Denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten zugeordnet. Das neue Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Magdeburg unter Blatt 79198-79201 Flur 144 Flurstück 10186. Die Refinanzierung erfolgt durch den Verkaufspreis.

Das Gebäude wurde grundbuchlich in vier Einheiten aufgeteilt und ist bereits durch insgesamt drei Kauf- und Werkverträge über noch zu sa-

nierende Eigentumswohnungen an drei Erwerber verkauft. Dabei wurden von einem Erwerber zwei Einheiten gekauft. Die Verträge wurden am 22. Dezember 2009 abgeschlossen und notariell beurkundet. Vertragsgegenstand ist jeweils die Übertragung von einem Miteigentumsanteil an dem o.g. Grundstück.

Der Gesamtkaufpreis betrug 879.000,00 Euro. Die ImmoCap Fonds GmbH ist jeweils gemäß § 3 der genannten Verträge zur Vornahme von Sanierungsarbeiten am betreffenden Grundbesitz und dem aufstehenden Gebäude verpflichtet. Bis zur Übergabe des Vertragsbesitzes steht der ImmoCap Fonds GmbH das alleinige Hausrecht auf der Baustelle zu. Es ist vertraglich vorgesehen, die jeweiligen Wohneinheiten bis spätestens 31. Dezember 2010 bezugsfertig und nebst Gemeinschaftseigentum bis spätestens 30. April 2011 vollständig fertig zu stellen. Nach Fertigstellung der Sanierung geht der Besitz auf die neuen Eigentümer über.

k) **Baugrundstück in Magdeburg**

Objekt: Baugrundstück
Lage: zentrale Lage im Zentrum von Magdeburg
Grundstücksfläche: ca. 9.043,00m²

**Lt. Wertermittlung Bodenwert (62,00 Euro pro m²)
 ca. 560.666,00 Euro**

Auf dem verbleibenden Grundstück mit einer Größe von 9.043 m² sollen 65 ETW entstehen. Diese sind schon während der Bauphase für den Abverkauf bestimmt.

Durch eine überschlägige Kalkulation geht die Emittentin von einem Investitionsvolumen von ca. 9.600.000,00 Euro aus. Dieses wird durch die Abverkäufe refinanziert und auch bei diesem Projekt sind entsprechende Gewinne geplant.

Das neue Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Magdeburg unter Blatt 15637 Flur 144 Flurstück 10187. Die Baugenehmigung für die vorgesehenen Maßnahmen soll Anfang 2011 beantragt werden und steht somit zum Datum des 2. Prospektnachtrags noch aus.

Der Verkehrswert aller Bestandsimmobilien der ImmoCap Fonds GmbH beträgt

ca. 4.700.000.- Euro

zu 2) **Geschäftsgang 2010 und Aussichten**

Ausweislich der Betriebswirtschaftlichen Auswertung erzielte das Unternehmen im Geschäftsjahr bis zum 30. Juni 2010 sonstige betriebliche Erlöse in Höhe von ca. Euro 175.000. Dem standen Aufwendungen in Höhe von insgesamt ca. Euro 539.000 gegenüber. Unter Berücksichtigung von Erträgen aus Verlustübernahmen und Reduzierungen des Genusskapitals aufgrund der Verlustbeteiligung der Genussrechte erzielte die Gesellschaft ein ausgeglichenes Ergebnis für das erste Halbjahr 2010. Im Übrigen wird auf die abgebildete Bilanz zum 30. Juni 2010 verwiesen.

Seit Beginn des öffentlichen Angebots der mit dem Verkaufsprospekt vom 21. Dezember 2006 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 12. November 2008 angebotenen Genussrechte wurden bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 Einlagen in Höhe von 10.486.734 Euro gezeichnet. Davon stehen derzeit noch Einlagen in Höhe von 7.376.702 Euro zur Zahlung aus.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2010 geht die ImmoCap Fonds GmbH von einem weiteren Mittelzufluss aus den angebotenen Genussrechten von insgesamt ca. 100.000 aus.

Entsprechend dem Mittelzufluss plant die Gesellschaft aufgrund der im Verkaufsprospekt (Stand: 21. Dezember 2006 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 12. November 2008) auf Seite 22ff. dargestellten Investitionsgrundsätze in die Finanzierung von Immobilienobjekte zu investieren. Dabei stehen folgende Projekte bis zum Ende des Jahres im Fokus der Gesellschaft:

Die unter 1) j) aufgeführte denkmalgeschützte Schlachthofvilla soll bis Dezember 2010 fertig gestellt und veräußert sein.

Auf dem oben unter 1) k) aufgeführten Baugrundstück werden 65 ETW entstehen. Die Projektierung ist voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2010 abgeschlossen. Die Baugenehmigung soll Anfang 2011 beantragt werden. Der Verkauf der Wohnanlage wird voraussichtlich bis 2013 dauern. Die vollständige Fertigstellung aller Einheiten sollte bis 2015 erfolgt sein.

Für das Jahr 2010 werden die Bemühungen hinsichtlich der Platzierung der Genussrechte weiter verstärkt. Aufgrund der Marktpräsenz, Imagepflege, Werbung und dem großen Projekt der Wohnanlage werden trotz der Finanzkrise positive Entwicklungen erwartet.

zu 3) **Zielplanung zur Ertrags- und Finanzlage**

Die auf den Seiten 28ff. des Verkaufsprospektes (Stand 21. Dezember 2006 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 12. November 2008) im Kapitel „Geschäftspolitik und Anlageobjekte“ als Prognose dargestellte Zielplanung zur Ertrags- und Finanzlage sowie Planzahlen der ImmoCap Fonds GmbH nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) sind nicht mehr verbindlich. Sie basierte auf einem erwarteten Mittelzufluss aus der Platzierung der mit dem Verkaufsprospekt angebotenen Genussrechte von ca. Euro 3 Mio. in dem Geschäftsjahr 2007, ca. Euro 4,4 Mio. in dem Geschäftsjahr 2008 und ca. Euro 4,8 Mio. in dem Geschäftsjahr 2009 sowie auf Investitionen in Immobilien in Höhe von ca. 1,5 Mio. in dem Geschäftsjahr 2007, ca. 2,2 Mio. in dem Geschäftsjahr 2008 und ca. Euro 2,5 Mio. in dem Geschäftsjahr 2009.

Tatsächlich sind der ImmoCap Fonds GmbH bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 2 3.110.032 Euro aus der Zeichnung von Genussrechten zugeflossen. Da der Mittelzufluss nicht den Prognosen der Gesellschaft entsprach, werden die im Verkaufsprospekt abgebildeten Werte der Zielplanung zur Ertrags- und Finanzlage sowie die Planzahlen nicht erreicht und sind somit nicht mehr verbindlich.

zu 4) **Jahresabschluss 2009**

Nachfolgend wird der Jahresabschluss der ImmoCap Fonds GmbH zum 31. Dezember 2009 abgebildet. Die Darstellung umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang.

Zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ist die ImmoCap Fonds GmbH nicht verpflichtet. Eine zwischenzeitlich veröffentlichte Zwischenübersicht besteht nicht. Wesentliche Änderungen der Angaben im Jahresabschluss, die nach dem Stichtag eingetreten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Hinweis nach § 8h Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz

Der Jahresabschluss der ImmoCap Fonds GmbH wurde entsprechend den Vorschriften der §§ 264 bis 289 HGB aufgestellt.

Bei der ImmoCap Fonds GmbH handelt es sich jedoch um eine sog. kleine Kapitalgesellschaft, die gemäß § 316 Abs. 1 HGB von der Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufstellung des Lageberichts befreit ist.

Eine Prüfung des Jahresabschlusses und Aufstellung und Prüfung des Lageberichts ist deshalb nicht erfolgt. Von der Möglichkeit, den Jahresabschluss und den Lagebericht nach den Bestimmungen der §§ 317 bis 324 HGB prüfen zu lassen bzw. aufzustellen, hat das Unternehmen keinen Gebrauch gemacht.

zu 4) **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009**
Bilanz der ImmoCap Fonds GmbH zum 31. Dezember 2009

A K T I V A

**A. Ausstehende Einlagen auf
das Genussrechtskapital**

Euro

Geschäftsjahr
Euro

Vorjahr
Euro

6.760.711,42

4.232.248,42

B. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. EDV-Software
2. geleistete Anzahlungen

3.175,01
11.725,25

3.335,00
8.833,52

II. Sachanlagen

1. Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung

112.588,00

127.488,26

146.396,00
158.564,52

C. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Fertige Erzeugnisse und Waren

1.788.473,49

1.788.473,49

839.257,35
839.257,35

**II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Lieferungen und
Leistungen
2. sonstige Vermögensgegenstände
- davon gegen Gesellschafter Euro 22,08
(Euro 73.322,08)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als
einem Jahr Euro 0,00 (Euro 90.000,00)
3. Forderungen aus gezeichnetem Genussrechtskapital

34.031,15
27.124,52

3.863,54
184.025,38

101.000,00

162.155,67

23.965,00
211.853,92

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

94.562,47

188.055,32

D. Rechnungsabgrenzungsposten

4.483,22

8.558,27

8.937.874,53
=====

5.638.537,80
=====

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital****II. Genussrechtskapital****III. Bilanzverlust****B. Rückstellungen**

1. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von Genussrechten

2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem
Jahr Euro 2,00 (Euro 0,00)3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem
Jahr Euro 29.416,47 (Euro 448.008,06)4. Sonstige Verbindlichkeiten
- davon gegenüber Gesellschaftern
Euro 702.228,16 (Euro 32.164,79)
- davon aus Steuern Euro 2.275,25 (Euro 831,37)
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
Euro 36.239,19 (Euro 42.068,59)
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
Euro 680.860,61 (Euro 0,00)**D. Rechnungsabgrenzungsposten**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
II. Genussrechtskapital	7.689.398,76		4.790.568,54
III. Bilanzverlust	<u>10.158,33</u>	7.704.240,43	<u>10.158,33</u> 4.805.410,21
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	<u>20.193,32</u>	20.193,32	<u>14.591,95</u> 14.591,95
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von Genussrechten	377.292,21		216.317,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2,00 (Euro 0,00)	87.319,65		109.607,65
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 29.416,47 (Euro 448.008,06)	29.416,47		448.008,06
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon gegenüber Gesellschaftern Euro 702.228,16 (Euro 32.164,79) - davon aus Steuern Euro 2.275,25 (Euro 831,37) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 36.239,19 (Euro 42.068,59) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren Euro 680.860,61 (Euro 0,00)	717.099,80		42.068,59
		1.211.128,13	816.001,97
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.312,65	<u>2.533,67</u>
		8.937.874,53 =====	<u>5.638.537,80</u> =====

Gewinn- und Verlustrechnung der ImmoCap Fonds GmbH vom 01. Januar 2009 bis zum 31. Januar 2009

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		76.900,00	267.00,00
2. sonstige betriebliche Erträge		<u>303.922,72</u>	<u>298.916,96</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-4.067,20		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>116.027,02</u>	<u>111.959,82</u>	<u>210.979,31</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	73.528,00		57.960,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>9.206,33</u>	<u>82.734,33</u>	<u>3.322,06</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>38.570,61</u>	<u>35.239,34</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		884.286,66	807.012,96
a) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,00		1.761,62
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	5.809,35		5.490,74
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>100,00</u>	<u>5.910,35</u>	<u>2.500,00</u>
7. Erträge aus der Verlustübernahme		196.487,36	150.299,68
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.400,10	296,51
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>59.688,86</u>	<u>9.608,57</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-603.440,45	-417.361,45

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,92
12. Sonstige Steuern	<u>1.829,33</u>	<u>1.619,00</u>
13. Jahresfehlbetrag	605.269,78	418.979,53
14. Entnahmen aus Genussrechtskapital	605.269,78	418.979,53
15. Verlustvortrag	<u>10.158,33</u>	<u>10.158,33</u>
16. Bilanzverlust	<u><u>10.158,33</u></u>	<u><u>10.158,33</u></u>

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt, § 264 Abs. 2 Satz 2 HGB.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Wesentlichen an den ertragsteuerlichen Vorschriften ausgerichtet, § 284 Abs. 2 Nr. 1 HGB.

Die Zugänge zum Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe/der Waren erfolgte zu Anschaffungskosten.

Das Anlagevermögen wurde linear entsprechend der nach steuerlichen Grundsätzen ermittelten Nutzungsdauer abgeschrieben.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Hybrides Beteiligungskapital:

Genussrechtskapital (Orientierungsnachweis):

Typ	Laufzeit	Ausgabekurs in %	Erfolgsabhängigkeit	Nachrangigkeit	Verlustteilnahme	Eigenkapitalähnlichkeit in %
Typ I	fest 10 Jahre	50	ja	ja	ja	75
Typ II	unbestimmt min. 3 Jahre	100	nein	ja	ja	70
Typ III	unbestimmt min. 5 Jahre	100	nein	ja	ja	70
Typ IV	unbestimmt min. 15 Jahre	100	nein	ja	ja	75

	Zeichnungssumme in EUR per 31.12.2009	Einzahlungen in EUR per 31.12.2009	Stand in EUR per 31.12.2009
Genussrecht Typ I	1.761.722,85	789.986,43	1.292.666,04
Genussrecht Typ II	322.200,00	251.200,00	178.459,53
Genussrecht Typ III	441.011,90	411.011,90	198.832,68
Genussrecht Typ IV	7.038.900,00	1.249.925,00	6.396.732,72
Summe	9.563.834,75	2.702.123,33	8.066.690,97

In der Bilanz sind Verbindlichkeiten mit einem Gesamtbetrag von EUR 680.860,61 mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren enthalten. Diese Verbindlichkeiten sind durch Grundschulden/Briefgrundschulden der Beleihungsobjekte besichert. Ferner sind zum Teil die Miet- und Pachtzinsforderungen abgetreten.

Es liegen keine weiteren erläuterungsbedürftigen Sachverhalte vor.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Es liegen keine erläuterungsbedürftigen Sachverhalte vor.

IV. Sonstige Angaben

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde die Geschäftsführung durch Herrn Steve Skorwider, Barleben wahrgenommen.

zu 5) **Halbjahresbilanz zum 30.Juni 2010****A K T I V A****A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

- | | | | |
|----|------------------------|-----------|--|
| 1. | EDV-Software | 6.121,88 | |
| 2. | geleistete Anzahlungen | 11.725,25 | |

II. Sachanlagen

- | | | | |
|----|---|-----------|--|
| 1. | Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung | 94.478,76 | |
|----|---|-----------|--|

112.325,89**B. Umlaufvermögen****I. Vorräte**

- | | | | |
|----|---------------------------------------|--------------|--|
| 1. | in Ausführung befindliche Bauaufträge | 1.340,00 | |
| 2. | Fertige Erzeugnisse und Waren | 1.963.442,98 | |

1.964.782,98**II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände**

- | | | | |
|----|--|--------------|--|
| 1. | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 50.660,69 | |
| 2. | sonstige Vermögensgegenstände
- davon gegen Gesellschafter Euro 22,08 | 66.638,77 | |
| 3. | Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Genusssrechtskapital | 6.996.551,42 | |
| 4. | Forderungen aus gezeichnetem Genusssrechtskapital | 23.000,00 | |

140.299,46**III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten****150.057,09****C. Rechnungsabgrenzungsposten****8.086,37****9.372.103,21**
=====

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Eingefordertes Kapital**

1. Gezeichnetes Kapital
2. Genussrechtskapital

II. Bilanzverlust**B. Rückstellungen**

1. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus der Ausgabe von Genussrechten
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu
einem Jahr Euro 86.142,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 1.740,38
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu
einem Jahr Euro 31.421,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 700.786,47
- davon aus Steuern Euro 3.802,26
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1,20
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu
einem Jahr Euro 47.708,59
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als
fünf Jahren Euro 668.087,60

D. Rechnungsabgrenzungsposten

	Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro
	25.000,00		
	8.016.216,42	<u>8.041.216,42</u>	
		<u>10.158,33</u>	8.031.058,09
		<u>8.493,32</u>	8.493,32
		420.018,98	
		76.172,65	
		86.142,00	
		31.421,21	
		715.796,19	
			1.329.551,03
			<u>3.000,77</u>
			9.372.103,21 =====

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2010 bis 30.06.2010

	Euro	Geschäftsjahr Euro
1. Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens		-1,00
2. Sonstige betriebliche Erträge		<u>175.561,52</u>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>26.752,05</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	68.230,13	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>5.717,85</u>	73.947,98
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<u>18.734,56</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		387.831,18
7. Erträge aus der Verlustübernahme		98.573,23
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		286,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>30.887,95</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-263.733,66
11. Sonstige Steuern		914,58
12. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		<u>3.634,10</u>
13. Jahresfehlbetrag		268.282,34
14. Entnahmen aus Genussrechtskapital		268.282,34
15. Verlustvortrag		10.158,33
16. Bilanzverlust		<u>10.158,33</u> =====



Barleben, 03. November 2010
Steve Skorwider, Geschäftsführer der ImmoCap Fonds GmbH



ImmoCap Fonds GmbH

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 • Internet: www.ImmoCap-Fonds.de

Nachtrag Nr. 2 / 03. November 2010