

SHB

INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG



**2. Nachtrag vom 26. Februar 2010 und
1. Nachtrag vom 15. Mai 2009**

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co.

Renditefonds 6 KG

MIT SICHERHEIT GUT



INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

2. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHB Innovative Fondskonzepte AG vom 26. Februar 2010 zum bereits am 12. November 2008 veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 16. Oktober 2008 nebst 1. Nachtrag vom 15. Mai 2009 betreffend das öffentliche Angebot einer Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

Sehr geehrte Leser,

wir freuen uns über Ihr Interesse an einer Beteiligung am SHB Renditefonds 6.

Seit Ende des vierten Quartals 2008 platziert die SHB Innovative Fondskonzepte AG den Renditefonds 6 und hat mit Beginn des Jahres 2010 bereits über die Hälfte des zu platzierenden Kapitals eingeworben.

Mit den Nachträgen informieren wir Sie über die während der Platzierungszeit erfolgten Änderungen zum Verkaufsprospekt. Die strikte Einhaltung der von der Fondsgesellschaft selbst definierten Investitionskriterien einer ausschließlichen Übernahme von fertig gestellten Objekten und voll vermieteten Gewerbeflächen führte bei einigen Objekten zu abweichenden Übernahmzeitpunkten und damit zur Nachtragspflicht. Der vorliegende Nachtrag folgt dem am 15. Mai 2009 veröffentlichten und ist damit der zweite Nachtrag.

16 der 18 mittelbar erworbenen Einzelhandelsimmobilien des Renditefonds 6 sind bisher erfolgreich übernommen worden und konnten sich schnell zu Orten des täglichen Einkaufs für den Verbraucher etablieren. Der Vermietungsstand in den Objekten von 100% und Mietvertragslaufzeiten von überwiegend 10-15 Jahren mit großen namhaften und bonitätsstarken Filialunternehmen des Einzelhandels gewährleiten unverändert hohe Erträge. Nach der Übernahme auch der beiden letzten Objekte innerhalb der ersten Investitionsphase zeichnet sich der Renditefonds 6 mit über 80 Mietern an 18 unterschiedlichen Standorten durch ein hohes Maß an Risikostreuung aus.

Mit unterschiedlichen Beteiligungsarten bietet der Renditefonds 6 einer Vielzahl von Immobilieninteressierten unterschiedliche Möglichkeiten der Investition.

Mit Unterstützung unserer Tochter- und Schwestergesellschaften begleiten wir die Anleger in den kommenden Jahren rund um ihre Investition in die Immobilien, um unseren Grundsätzen der Nachhaltigkeit der Immobilien-Rendite in der Bewirtschaftungsphase und für den späteren Verkauf der Immobilien gerecht zu werden.

Wir würden uns sehr freuen, auch Sie als Investor für den SHB Renditefonds 6 zu gewinnen.

Ihre SHB Innovative Fondskonzepte AG

Aschheim bei München, 26. Februar 2010



Thomas Vogel
Vorstand

EINLEITUNG

Beteiligungsangebot im Überblick	6
Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken	8

INVESTITIONSGRUNDLAGEN

Erfolg durch Kompetenz – SHB-Unternehmensgruppe	10
---	----

STANDORTE UND OBJEKTE

18 Objekte in Baden-Württemberg und Bayern	13
--	----

WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)	18
Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010	20
Prognoserechnung ab 01.01.2011	28
Annahmen zur Prognoserechnung ab 01.01.2011	31
Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft	38
Prognostizierter Vermögenszuwachs für eine Beteiligungssumme von 30.000 €	41
Kapitalrückflussrechnung für eine Beteiligungssumme von 30.000 €	43
Erläuterungen zur Kapitalrückflussrechnung	44
Fondsentwicklung bei veränderten Annahmen – Sensitivitätsanalyse	46
Erläuterungen zur Fondsentwicklung bei veränderten Annahmen – Sensitivitätsanalyse	47

WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Ihre Partner im Überblick	52
Steuerliche Grundlagen	53
Rechtliche Grundlagen	55
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	63
Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	65

ANLAGEN

1. Nachtrag vom 15. Mai 2009	
Verbraucherinformation für den Fernabsatz	
Beitrittserklärung	

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG gibt folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 16. Oktober 2008 nebst 1. Nachtrag vom 15. Mai 2009 bekannt:

BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Beteiligungsangebot im Überblick“ (S. 9-13 des Verkaufsprospekts sowie S. 6-7 des 1. Nachtrags)

zu S. 9: Investitionen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Nachtrags sind 16 der 18 Objekte übernommen. Lediglich die Übernahme der Objekte in Ulm und Bamberg-Gaustadt steht noch aus. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „18 Objekte in Baden-Württemberg und Bayern“ in diesem 2. Nachtrag verwiesen.

Im Rahmen der planmäßig nach Einwerbung von 50 % des Gesellschaftskapitals stattgefundenen außerordentlichen Gesellschafterversammlung (§ 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft) am 10.02.2010 wurde aus dem Kreis der Anleger der aus drei Mitgliedern bestehende Beirat/Anlageausschuss gewählt, dessen Mitwirkung im Rahmen der Realisierung weiterer Investitionen erforderlich ist.

zu S. 10: Investition und Finanzierung (Prognose)

Die nachfolgende Darstellung ersetzt die diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt auf S. 10.

Die geplanten Investitionen bis zum 31.12.2010 betragen nunmehr ca. 239.250.000 € und setzen sich wie folgt zusammen:

Investition		
Immobilien (einschließlich Erwerbsnebenkosten)	ca. 186.404.000 €	77,91 %
Aufwendungen für Dienstleistungen und Garantien	ca. 34.449.000 €	14,40 %
Finanzierungskosten	ca. 7.447.000 €	3,11 %
sonstige Aufwendungen, wie z. B. Darlehenstilgungen und Anlegerausschüttungen	ca. 6.489.000 €	2,72 %
Liquiditätsreserve	ca. 4.461.000 €	1,86 %
Investition bis 31.12.2010	ca. 239.250.000 €	100,00 %

Die geplante Finanzierung bis zum 31.12.2010 erfolgt durch:

Finanzierung		
Anlegerkapital (Kommanditeinlagen einschließlich Abwicklungsgebühren sowie Stille Beteiligungen)	ca. 78.810.000 €	32,94 %
anteilige Mieteinnahmen aus der Objektgesellschaft	ca. 8.440.000 €	3,53 %
Fremdmittel	ca. 152.000.000 €	63,53 %
Finanzierung bis 31.12.2010	ca. 239.250.000 €	100,00 %

Bezüglich weiterer Einzelheiten wird auf „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ verwiesen.

zu S. 10-11: Art, Anzahl, Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage sowie Beteiligungsformen

Das prospektierte Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt – unverändert – 141.000.000 €; zusätzlich sind jetzt Stille Beteiligungen in Höhe von 36.000.000 € (bisher 31.000.000 €) vorgesehen. Die rechnerisch maximale Anzahl bei prospektgemäßer Platzierung beträgt demgemäß 18.000 (bisher 15.500) Stille Beteiligungen.

Die Beteiligungsvariante „Kapital 5/6,75 %“ der Beteiligungsform CLASSIC wird nicht mehr angeboten, da die einzuwerbende Anzahl bereits erreicht wurde.

zu S. 12: Zeichnungsfrist und Sprache

Der Fonds wird geschlossen, sobald ein Kommanditkapital von 141.000.000 € sowie zusätzlich 36.000.000 € Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht eingeworben sind. Die Schließung ist weiterhin bis zum 31.12.2010 vorgesehen.

WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ (S. 14-23 des Verkaufsprospekts sowie S. 4 des 1. Nachtrags)

zu 2. Risiken aus der Platzierung des Anlegerkapitals und der Finanzierung der Immobilienerwerbe (anlagegefährdend)

Das im Verkaufsprospekt sowie 1. Nachtrag dargestellte Finanzierungsrisiko bezüglich der 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg besteht weiter fort, soweit die Darlehensmittel für die Objekte Ulm und Bamberg-Gaustadt in Höhe von 8.408.000 € infolge weiterer Bauverzögerungen noch nicht von der finanzierenden Bank ausgereicht wurden.

Sollte sich der Darlehensabruf durch die Objektgesellschaft, z. B. aufgrund nicht rechtzeitiger Fertigstellung der beiden genannten Objekte und damit nicht fälliger Kaufpreise, über den 30.06.2010 hinaus verzögern oder könnte die Objektgesellschaft zu den geplanten Auszahlungszeitpunkten, z. B. mangels ausreichender oder weiter verzögerter Platzierung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft, nicht den mit der finanzierenden Bank vereinbarten Eigenkapitalnachweis erbringen, bestünde zudem das Risiko des Anfalls nicht kalkulierter Kosten, insbesondere von Vorfälligkeits-/Nichtabnahmeentschädigungen gegenüber der Bank bis hin zum Verlust der Inanspruchnahmefähigkeit der vereinbarten Darlehensmittel. Zudem käme der Anfall weiterer zusätzlicher Kosten aufgrund des getätigten Zinssicherungsgeschäfts in Betracht, die ebenfalls aus der Liquiditätsreserve bestritten werden müssten.

zu 4. Besondere Vermietungs- und Objektrisiken auf Ebene der Objektgesellschaft (anlagegefährdend) Vollzugsrisiken

Für den Erwerb des Objekts Ulm besteht das Risiko, dass zur Erfüllung/Übernahme von Auflagen der Stadt Ulm bzw. entsprechender Vereinbarungen zwischen der Stadt Ulm und dem Objektveräußerer Einschränkungen hinsichtlich der freien Verwendung/Nutzung des Grundstücks hingenommen werden müssen. Hieraus könnten sich nicht kalkulierte Kosten für die Objektgesellschaft bzw. negative Folgen für die Einnahmensituation der Objektgesellschaft sowie den Wert des Objekts in Ulm ergeben.

zu 5. Risiken hinsichtlich Prognoserechnung, Ausschüttung und Anteilswert (prognosegefährdend)

Wie bereits im Verkaufsprospekt vom 16.10.2008 dargestellt, werden die vorgesehenen Ausschüttungen nicht garantiert und stehen jedenfalls zunächst in keiner direkten Beziehung zu den zu erwartenden handelsrechtlichen und/oder steuerlichen Ergebnissen der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft, sondern erfolgen zu erheblichen Teilen aus der Liquidität. Aus den in der Vergangenheit erzielten Ergebnissen und gezahlten Ausschüttungen der von der Prospektherausgeberin und Anbieterin initiierten Fonds lassen sich keine sicheren Rückschlüsse für das vorliegende Beteiligungsangebot ziehen.

Bei den von der Prospektherausgeberin und Anbieterin initiierten ersten vier Fonds wurden zwischenzeitlich die Ausschüttungsstrategien in Abstimmung mit den Anlegerbeiräten sowie den Gesellschafterversammlungen verändert. Auszahlungen/Gutschriften werden dort zukünftig anhand der „erwirtschafteten“ Ergebnisse vorgenommen und nicht mehr nur an den prospektierten Werten orientiert, was bei den genann-

ten Fonds entsprechende Ausschüttungsreduzierungen bis hin zu Ausschüttungsaussetzungen zur Folge hat. Wenn und soweit diese Grundsätze auf den vorliegenden Fonds übertragen werden müssten, besteht das Risiko langfristiger Reduzierungen der Auszahlungen/Gutschriften.

zu 7. Managementrisiko, Risiko von Interessenskollisionen, geringer Einfluss der Kommanditisten (anlagegefährdend)

Die geplanten personellen und kapitalmäßigen Veränderungen bezüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und Objektgesellschaft wurden zwischenzeitlich vollzogen, weshalb die Gefahr von Interessenskollisionen auch mit der SHB AG als Muttergesellschaft der SHB-Unternehmensgruppe besteht.

Aufgrund der Beteiligung eines Großanlegers, der von der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und Objektgesellschaft gesetzlich vertreten wird, reduzieren sich die Einflussnahmemöglichkeiten der Anleger im Rahmen der Abstimmungen bei Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft.

zu 12. Risiken hinsichtlich der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen (prognosegefährdend)

Es bestehen aktuell Bestrebungen, strengere Anlegerschutzbestimmungen im unregulierten Kapitalmarkt über gesetzliche Neuregelungen zu etablieren. Ziel ist es dabei, die Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes auch auf geschlossene Fonds zu übertragen und damit verstärkt zu regulieren. Es besteht die Möglichkeit, dass sich hieraus nachteilige Auswirkungen auf das vorliegende Beteiligungsangebot ergeben könnten.

zu 13. Bonitätsrisiko wesentlicher Vertragspartner, Risiko von Vertragsverletzungen (anlagegefährdend)

Wesentlicher Vertragspartner ist – wie im ursprünglichen Verkaufsprospekt erläutert – insbesondere die SHB Innovative Fondskonzepte AG, die neben ihrer Funktion als Initiatorin und Prospektherausgeberin (Anbieterin) konzeptgemäß auch eine Vielzahl von Dienstleistungen gegenüber der Fondsgesellschaft

und der Objektgesellschaft und zudem die Zwischenfinanzierung in der Investitionsphase bis zum 31.12.2010 sowie die Platzierungsgarantie übernommen hat.

Im Zuge der Neuausrichtung der SHB-Unternehmensgruppe ist geplant, die einzelnen Geschäftsbereiche anders zu strukturieren. In diesem Zusammenhang könnte der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der börsennotierten SHB AG aufgehoben werden. Dies könnte zu negativen Auswirkungen auf die Bonität der SHB Innovative Fondskonzepte AG führen. Bei einem nicht erfolgreichen oder weiter verzögerten Platzierungsverlauf bezüglich des einzuwerbenden Beteiligungskapitals wäre die Frage der Bonität der SHB Innovative Fondskonzepte AG infolge ihrer Funktion als Platzierungsgarantin von besonderer Bedeutung.

ERFOLG DURCH KOMPETENZ – SHB-UNTERNEHMENSGRUPPE

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Erfolg durch Kompetenz – SHB-Unternehmensgruppe“ (S. 33-35 des Verkaufsprospekts sowie S. 5-6 des 1. Nachtrags)

zu S. 33

Die nachfolgende Darstellung ersetzt die bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt auf S.33.



Sitz: Aschheim b. München

Grundkapital: 14.000.000 €

Verwaltete Kundenverträge: über 37.000

Konzipiertes Fondsvolumen: rund 1.800.000.000 €

**Fonds-
initiator**

**Vertriebs-
koordination**

**Zeichner-
verwaltung**

**Facility
Management**

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG – als 100%ige Tochtergesellschaft der börsennotierten SHB AG – begleitet die Immobilieninvestitionen der Anleger vom Ankauf an. Die Bereiche Vermietung und Objektverwaltung werden durch eigene Tochtergesellschaften im Geschäftsbereich Facility Management abgedeckt. Das Fondsmanagement und die Zeichnerverwaltung liegen in den Händen erfahrener Manager der SHB Innovative Fondskonzepte AG. Die Marktsondierung,

die Vorauswahl geeigneter Fondsimmobilien, die Prüfungen und Kaufvorbereitungen bis hin zum Ankauf selektierter Immobilien werden innerhalb der Unternehmensgruppe realisiert. Im Wege der Neuausrichtung plant die SHB-Gruppe, die Bereiche Facility Management sowie Fondsmanagement und die Zeichnerverwaltung in Zukunft in Schwestergesellschaften auszulagern.

zu S. 34-35

Die nachfolgende Darstellung ergänzt die bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt auf S. 34-35 sowie S. 5 des 1. Nachtrags.

In 2009 wurden als Folge der im Vergleich zur Prognose weiterhin geringeren Mieteinnahmen und infolge der weiteren Auswirkungen der Finanzkrise sowie aufgrund anstehender Investitionsnotwendigkeiten zur Sachwertoptimierung in Abstimmung mit den Anlegerberätern sowie den Gesellschafterversammlungen die Ausschüttungsstrategien bei den ersten vier Fonds geändert. Auszahlungen/Gutschriften werden zukünftig anhand der „erwirtschafteten“ Ergebnisse vorgenommen und nicht mehr nur an den prospektierten Werten orientiert.

Bei den Fonds EMU und AV1 hatte die Strategieänderung in 2009 Ausschüttungsreduzierungen auf 4,5 % bzw. 4,0 % zur Folge. Für die ersten beiden Fonds ergaben sich entsprechende Absenkungen der Ausschüttungen auf 1,5 % (BPS) und 2,0 % (ECG). Für 2010 sind bei BPS und ECG Ausschüttungsaussetzungen geplant. Bei EMU und AV1 können für 2010

weitere Ausschüttungsreduzierungen gegenüber 2009 nicht ausgeschlossen werden.

Die Zahlungen an die Stillen Beteiligten blieben bei allen Fonds unverändert und erfolgten prospektgemäß.

Fonds	Steuerliches Ergebnis bis 31.12.2008 kumuliert		Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung 2008
	Soll	Ist	Ist in T€
BPS¹⁾	-38,08%	-58,07%	2.122
ECG	-57,70%	-69,67%	-1.386
EMU	-44,70%	-45,00%	-787
AV1²⁾	0,00%	0,00%	-1.181
FBM^{2)/3)}	0,00%	0,00%	-16.809

¹⁾ Das handelsrechtliche Ergebnis BPS wurde durch Sondereffekte aus der steuerlichen Außenprüfung ergebniserhöhend beeinflusst. Die Auswirkungen auf das steuerliche Ergebnis sind noch nicht berücksichtigt, da bis zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrags noch keine endgültigen Veranlagungen vorlagen.

²⁾ Unter Berücksichtigung von § 15 b EStG

³⁾ FBM befand sich in 2008 noch in der Investitions- und Platzierungsphase.

Auszüge aus der Leistungsbilanz 2008¹⁾: Unter dem Markenzeichen „SHB“ platzierte Immobilienfonds

Fonds	Gesamtinvestition Investitionsphase inklusive Nachkäufe		Eigenkapital Investitionsphase		Stille Beteiligungen Investitionsphase		Stand Fremdkapital Investitionsphase	
	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
BPS²⁾	358,7	124,6	147,0	127,5	0,0	0,0	62,0	60,9
ECG²⁾	238,0	30,1	98,5	73,0	5,5	7,4	125,9	0,0
EMU³⁾	168,4	107,0	80,0	107,6	16,0	19,4	62,4	55,7
AV1^{2)/3)}	353,7	154,9	122,0	93,7	23,0	22,9	195,2	103,8
FBM^{2)/3)/4)}	358,6	283,2	152,3	164,4	28,0	26,9	169,1	74,5

¹⁾ Die vollständige Leistungsbilanz ist kostenfrei erhältlich bei SHB Innovative Fondskonzepte AG, Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München, E-Mail: office@shb-ag.de oder direkt im Internet über www.shb-ag.de.

Im Zuge der Erstellung der Leistungsbilanz 2008 wurde die Darstellungssystematik stärker an den Vorgaben des VGF orientiert, weshalb sich Ausweisunterschiede gegenüber den Zahlen für 2007 ergeben haben. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Erläuterungen in der Leistungsbilanz 2008 verwiesen.

²⁾ BPS und ECG wurden mit einem geringeren Eigenkapital geschlossen als prospektiert. Die geplanten Nachkäufe für BPS, ECG, AV1 und FBM waren per 31.12.2008 noch nicht bzw. nur teilweise getätigt.

³⁾ EMU und AV1 wurden mit einem höheren Eigenkapital platziert als prospektiert.

⁴⁾ Die Platzierung FBM wurde im ersten Quartal 2009 beendet.

Alle Zahlenangaben in Mio. €

18 OBJEKTE IN BADEN-WÜRTTEMBERG UND BAYERN

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „18 Objekte in Baden-Württemberg und Bayern“ (S. 48-81 des Verkaufsprospekts sowie S. 6-7 des 1. Nachtrags)

1.

Gegenüber dem Zeitpunkt des 1. Nachtrags vom 15.05.2009 wurden zwischenzeitlich weitere vier Objekte übernommen, sodass nunmehr 16 der 18 Immobilien fertig gestellt und übernommen sind.

Die Übernahme der Objekte in Schemmerhofen und Schongau erfolgte entsprechend den aktualisierten Planungen Ende Juni 2009. Die Objekte in Roth und Schelklingen konnten Anfang Januar 2010 übernommen werden. Sämtliche der genannten Objekte sind abgerechnet; hinsichtlich der näheren Einzelheiten zu den Kaufpreisen wird auf die Ausführungen unter „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)“ und „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ verwiesen.

Bei den noch nicht fertig gestellten und noch nicht übernommenen Objekten in Ulm bzw. in Bamberg-Gaustadt wird mit weiteren bauzeitbedingten Verschiebungen der Übernahmezeitpunkte auf Mai 2010 (Ulm) bzw. Juni 2010 (Bamberg-Gaustadt) gerechnet. Demgemäß wurden auch die Regelungen zu den Fälligkeitszeitpunkten im notariellen Kaufvertrag in einem entsprechenden Nachtrag abgeändert. Ergänzend wird hierzu auf „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

2.

Bei den zwischenzeitlich übernommenen Objekten haben sich gegenüber der Darstellung im ursprünglichen Verkaufsprospekt samt 1. Nachtrag teilweise Abweichungen hinsichtlich der Mietverhältnisse ergeben, deren Auswirkungen auf die Immobilienkaufpreise unter „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ dargestellt sind.

Aufgrund der Vielzahl der Änderungen bei den Objekten in Roth und in Schemmerhofen werden nachfolgend die Mietübersichten für diese beiden Objekte in aktualisierter Form dargestellt. Diese ersetzen die diesbezüglichen Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 62-63 (Roth) bzw. auf der Seite 65 (Schemmerhofen).

ROTH

Roth/Nürnberg	
Allgemeine Objektdaten	
Anschrift	Willy-Supf-Platz, 91154 Roth
Nutzung	Fachmarktzentrum
Baujahr	2009
Grundstücksfläche	ca. 14.000 m ²
Gewerbefläche	8.643 m ²
Stellplätze	210
Vermietungsstand	100 % Für die noch nicht vermieteten Flächen liegt vom Verkäufer eine Mietgarantie vor.

Mieter	Mietfläche in m ² / Anzahl der Stellplätze	Nettomiete €/Monat	Nettomiete €/m ²	Mietbeginn	Mietende	Sonderkündigungsrecht	Verlängerungsoption in Jahren
C & A Mode (Bekleidungsunternehmen)	1.447	15.950,00	11,02	18.09.2009	15.02.2020	nach 7 Mietjahren	2 x 5
NORMA (Lebensmittel-Discounter)	1.129	14.300,00	12,67	23.10.2009	30.11.2021 ¹⁾	-	1 x 2; 3 x 5, 1 x 3 (1. Option bereits ausgeübt)
Vögele Moden (Textil-Filialunternehmen)	986	11.832,60	12,00	14.09.2009	28.02.2020	⁴⁾	2 x 5
Fitstop Unterschleißheim GmbH & Co. KG	972	8.075,00	8,31	01.11.2009	31.10.2019	-	1 x 5
Berthold Görgens GmbH	650	8.576,30 ²⁾	13,20 ³⁾	22.10.2009	21.10.2019	erstmalig ab 2011 ⁵⁾	2 x 5
Schlecker	509	6.357,38	12,50	12.10.2009	11.10.2019	-	2 x 5
Reno Schuhzentrum	433	5.375,00	12,40	28.09.2009	27.09.2019	⁴⁾	2 x 5
Mister*Lady (Textil-Filialunternehmen)	417	5.187,50	12,44	02.10.2009	01.10.2019	^{4)/im 6. Mietjahr⁵⁾}	2 x 5
Jeans Fritz (Textil-Filialunternehmen)	302	4.820,00	15,95	13.10.2009	12.10.2019	-	2 x 5
Orthopädie-Schuh-technik Hofmann	277	3.726,00	13,47	21.09.2009	20.09.2019	-	1 x 5
Romoda GmbH & Co. KG (ehemals WB Fashion)	227	3.100,00	13,68	24.09.2009	23.09.2019	-	1 x 5

STANDORTE UND OBJEKTE

Mieter	Mietfläche in m ² / Anzahl der Stellplätze	Nettomiete €/Monat	Nettomiete €/m ²	Mietbeginn	Mietende	Sonder- kündigungs- recht	Verlänge- rungsoption in Jahren
Stadtbackerei Schaller	217	4.230,00	19,52	26.10.2009	25.10.2019	-	2 x 5
Elsbeth Müller Vertriebs KG	131	2.257,50	17,27	28.10.2009	27.10.2019	-	1 x 5
Entner GmbH (Bäckerei, Café)	128	2.494,20	19,49	24.09.2009	23.09.2019	-	2 x 5
Fränk. Fleisch- u. Wurst- spezialitäten Friedrich Wörlein GmbH & Co. KG	110	2.376,00	21,62	26.10.2009	25.10.2019	-	1 x 5
MEROMI Frisör	91	1.800,00	19,73	21.10.2009	20.10.2019	-	2 x 5
Bijou Brigitte (Modeschmuck- Filialunternehmen)	86	1.935,00	22,41	14.10.2009	13.10.2019	-	2 x 5
Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG ⁷⁾	71	1.455,00	20,50	04.01.2010	03.01.2020	-	-
Mobilcom	71	1.575,00	22,03	30.09.2009	29.09.2019	nach 5 Mietjahren	1 x 5
Frau Bui Thi, Minh Diep und Frau Do, Thi Dung	69	1.583,40	22,89	16.10.2009	15.10.2019	-	1 x 5
Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG ⁷⁾	68	1.482,00	21,79	04.01.2010	03.01.2020	-	-
Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG ⁷⁾	67	1.170,00	17,46	04.01.2010	03.01.2020	-	-
Prottengeier Eis GmbH	65	1.431,76	22,00	01.10.2009	30.09.2019	-	1 x 5
Frau Bui Thi, Minh Diep	50	735,00	14,69	01.10.2009	30.09.2019	-	1 x 5
Uwe Reichelt	39	840,00	21,67	06.10.2009	05.10.2019	-	1 x 5
Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG ⁷⁾	30	645,00	21,50	04.01.2010	03.01.2020	-	-
Cardpoint (Geldautomatenbetreiber)	2	200,00	100,00	30.09.2009	29.09.2014	-	-
Stellplätze (außen)	210	⁶⁾	-	-	-	-	-
Gesamtmierte mtl.		113.509,64					
Gesamtmierte p. a.		1.362.115,68					

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Unter Berücksichtigung der bereits ausgeübten ersten Verlängerungsoption

²⁾ Kalkulatorisch durchschnittlich erwartete Miete in €/Monat während der Mietvertragslaufzeit (Umsatzmiete)

³⁾ Kalkulierte Miete in €/m² (Umsatzmiete)

⁴⁾ Ausübungsmöglichkeit bei Unterschreitung einer festgelegten Betriebsquote im Gesamtobjekt

⁵⁾ Ausübungsmöglichkeit ist abhängig von Nettojahresumsatz

⁶⁾ Stellplätze sind in der mtl. Nettomiete enthalten

⁷⁾ Zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrags noch nicht vermietete Flächen,
für die vom Verkäufer eine Mietgarantie zu den aufgeführten Konditionen vorliegt

SCHEMMERHOFEN

Schemmerhofen	
Allgemeine Objektdaten	
Anschrift	Alte Biberacher Strasse 53, 88433 Schemmerhofen
Nutzung	Fachmarkt- und Gesundheitszentrum
Baujahr	2007 (Lidl-Fläche), 2009 (restliche Gewerbefläche)
Grundstücksfläche	15.111 m ²
Gewerbefläche	7.563 m ²
Stellplätze	203
Vermietungsstand	100%

Mieter	Mietfläche in m ² / Anzahl der Stellplätze	Nettomiete €/Monat	Nettomiete €/m ²	Mietbeginn	Mietende	Sonder- kündigungs- recht	Verlänge- rungsoption in Jahren
Lidl (Lebensmittel)	1.113	9.418,00 ¹⁾	8,46	01.12.2007	30.11.2020	-	5 x 3
Küchenzentrum Marchtal	1.015	7.100,00	7,00	06.03.2009	31.03.2024	-	5 x 5
dm-drogerie markt	822	7.390,00	8,99	16.04.2009	31.12.2021	zum Ende des 6. Mietjahres ²⁾	4 x 4
Takko (Mode-Discounter)	559	5.283,02	9,45	09.04.2009	08.04.2021	zum Ende des 84. Miet- monats	2 x 5
TEDi (1 Euro-Discounter)	535	4.717,00	8,81	09.04.2009	08.04.2019	-	5 x 3
Quick Schuhmarkt	500	4.597,42	9,20	26.03.2009	31.03.2021	-	3 x 5
Gesundheitszentrum Schäfer	477	3.690,67	7,73	02.03.2009	31.03.2019	-	3 x 5
Activ Immobilien GmbH & Co. KG ⁶⁾	431	2.583,42	6,00	01.07.2009	31.07.2019	-	5 x 4
Kling Automaten	424	4.198,19	9,90	17.04.2009	16.04.2024	-	2 x 5
NKD (Fashion-Discounter)	405	3.609,00	8,91	14.04.2009	31.12.2019	31.03.2014 ³⁾	3 x 5
Hyga GmbH (Markentextilhandel)	309	3.044,70	9,87	16.04.2009	15.04.2019	-	2 x 5
Bäckerei und Konditorei Hamma	238	3.200,00	13,43	27.04.2009	26.04.2019	-	2 x 5
Klausnitzer Frisör	177	1.858,67	10,52	17.04.2009	30.04.2019	-	3 x 4

Mieter	Mietfläche in m ² / Anzahl der Stellplätze	Nettomiete €/Monat	Nettomiete €/m ²	Mietbeginn	Mietende	Sonder- kündigungs- recht	Verlänge- rungsoption in Jahren
Activ Immobilien GmbH & Co. KG ⁶⁾	136 ⁴⁾	1.296,39	9,54	01.07.2009	31.07.2019	-	5 x 3
Asia Imbiss (Tran)	114	1.250,00	10,94	12.05.2009	11.05.2019	-	2 x 5
Steuerberatungsbüro Keller	112	1.008,00	9,04	18.05.2009	31.05.2019	-	3 x 4
Activ Immobilien GmbH & Co. KG ⁶⁾	107	857,12	8,00	01.07.2009	31.07.2019	-	5 x 4
Activ Immobilien GmbH & Co. KG ⁶⁾	87	695,12	8,00	01.07.2009	31.07.2019	-	3 x 4
Cardpoint	2	180,00	90,00	16.04.2009	15.04.2014	-	-
Activ Immobilien GmbH & Co. KG ⁶⁾ (Stellplätze)	6	150,00	25,00	01.07.2009	31.07.2019	-	5 x 4
Sonstige Stellplätze (außen)	197	⁵⁾	-	-	-	-	-
Gesamtmiete mtl.		66.126,72					
Gesamtmiete p. a.		793.520,64					

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Nettomiete €/Monat zum Mietbeginn (Staffelmietvertrag)

²⁾ Ausübungsmöglichkeit ist abhängig von dem Nettojahresumsatz im 5. Mietjahr

³⁾ Bei Ausübung wird eine Abstandssumme in Höhe von netto 43.200 € fällig

⁴⁾ Für die angegebene Gewerbefläche ist eine Umwidmung von Lager- in Verkaufsfläche geplant

⁵⁾ Stellplätze sind in der Nettomiete enthalten

⁶⁾ Mit dem Verkäufer abgeschlossene Mietverträge in Erfüllung einer entsprechenden kaufvertraglichen Verpflichtung. Möglichkeit der Untervermietung gegeben

3.

Bezüglich der Änderung beim Objekt in Schongau im Mietverhältnis mit dem Ankermieter K & L (Textil-Modehaus) wird auf die Ausführungen unter „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

4.

Auch bei den noch nicht übernommenen Objekten in Ulm und in Bamberg-Gaustadt hat es bereits Veränderungen in den Mietverhältnissen gegeben. Soweit hiervon Mietverträge mit Ankermietern betroffen sind, ist dies unter „Rechtliche Grundlagen“ näher erläutert. Insgesamt werden hieraus Kaufpreiserhöhungen von ca. 280.000 € erwartet, vgl. auch „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)“ und „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“.

5.

Der beim Objekt Burgebrach (vgl. Verkaufsprospekt S. 53) – ursprünglich bis zum 31.03.2010 – geplante weitere Bauabschnitt (Anbau an den bestehenden KiK-Markt) soll nunmehr bis spätestens 30.06.2010 fertig gestellt und an die Objektgesellschaft übergeben werden. Ein Mietinteressent für die Fläche ist bereits vorhanden. Als Miethöchstzins für die Kaufpreisermittlung sind 8,00 €/m² vorgesehen. Hinsichtlich weiterer Angaben wird auf „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

INVESTITION UND FINANZIERUNG BIS 31.12.2010 (PROGNOSE)

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)“ (S. 84-90 des Verkaufsprospekts sowie S. 6-7 des 1. Nachtrags)

Auf Grund der Kaufpreisabrechnung von 16 der 18 Objekte des Einzelhandelsportfolios Bayern und Baden-Württemberg, der Eindeckung der langfristigen Endfinanzierung für dieses Einzelhandelsportfolio

sowie unter Berücksichtigung des aktuellen Platzierungsverlaufes der Fondsgesellschaft wurde ein neuer Investitions- und Finanzierungsplan erstellt, der nachfolgend wiedergegeben und erläutert wird.

Diese Darstellungen ersetzen die bisherigen Verkaufsprospektseiten 84-90 und die diesbezüglichen Angaben auf den S. 6-7 des 1. Nachtrags.

Investition			in % der Gesamtinvestition	in % des Anlegerkapitals etc., inkl. Abwicklungsgebühr
Anschaffungskosten Objekte Bayern und Baden-Württemberg	81.645.272 €			
Anschaffungskosten Objekt 2 inklusive Erwerbsnebenkosten	100.500.000 €			
Erwerbsnebenkosten Objekte Bayern und Baden-Württemberg	4.258.234 €			
Anschaffungskosten gesamt		186.403.506 €	77,91 %	95,81 %
Nicht umlagefähige Kosten/ nicht abzugsfähige Vorsteuern/Sonstiges		979.044 €	0,41 %	0,50 %
Dienstleistungen und Garantien		34.449.000 €	14,40 %	17,71 %
Finanzierungskosten		7.446.893 €	3,11 %	3,83 %
Tilgung Darlehen Objekte Bayern und Baden-Württemberg		1.870.900 €	0,78 %	0,96 %
Mindestauszahlung Stille Gesellschafter		2.471.295 €	1,03 %	1,27 %
Barausschüttung an Anleger		250.863 €	0,11 %	0,13 %
Thesaurierte Ausschüttung		918.129 €	0,39 %	0,47 %
Liquiditätsreserve		4.460.568 €	1,86 %	2,29 %
Investition bis 31.12.2010		239.250.198 €	100,00 %	122,97 %
Einzahlungen ratierliches Kapital		106.284.296 €		
Einzahlungen ratierliches Kapital SHB Innovative Fondskonzepte AG		9.456.550 €		
Gesamt		354.991.044 €		
Anlegerkapital, ratierliches Kapital SHB Innovative Fondskonzepte AG, Gründungsgesellschafter Objektgesellschaft, inkl. Abwicklungsgebühr		194.551.000 €		100,00 %

WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Finanzierung			in % der Gesamtinvestition	in % des Anlegerkapitals etc., inkl. Abwicklungsgebühr
Einbezahltes Kommanditkapital bis 31.12.2010 inklusive Abwicklungsgebühr		42.810.154 €	17,89 %	22,00 %
Stille Beteiligungen mit Wandlungsrecht		36.000.000 €	15,05 %	18,50 %
Mieteinnahmen Objekte Bayern und Baden-Württemberg		8.440.044 €	3,53 %	4,34 %
Bankdarlehen Objekte Bayern und Baden-Württemberg	61.000.000 €			
Bankdarlehen Objekt 2	80.000.000 €			
Vorfinanzierung Ansparkapital	11.000.000 €			
Fremdmittel gesamt		152.000.000 €	63,53 %	78,13 %
Finanzierung bis 31.12.2010		239.250.198 €	100,00 %	122,97 %
Ausstehendes Kommanditkapital inklusive Abwicklungsgebühr		106.284.296 €		
Einzahlungen ratierliches Kapital SHB Innovative Fondskonzepte AG		9.456.550 €		
Gesamt		354.991.044 €		
Anlegerkapital, ratierliches Kapital SHB Innovative Fondskonzepte AG, Gründungsgesellschafter Objektgesellschaft, inkl. Abwicklungsgebühr		194.551.000 €		100,00 %

ANNAHMEN ZU INVESTITION UND FINANZIERUNG BIS 31.12.2010

Allgemeine Anmerkungen

Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG (Fondsgesellschaft) hält ca. 94% der Anteile an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG (Objektgesellschaft). Diese wiederum hat 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben.

Außerdem ist Ende des Jahres 2010 eine weitere Investition mit einem Immobilienkaufpreis von 100.500.000 € (Objekt 2) geplant. Ein konkretes Immobilienprojekt bezüglich dieser Investition liegt noch nicht vor.

Der abgebildete Investitions- und Finanzierungsplan stellt eine konsolidierte Darstellung der Investitions- und Finanzierungspläne der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft dar.

Die einzelnen Positionen stellen Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer) dar. Nicht abzugsfähige Vorsteuern sind separat kalkuliert.

Investition

1. Die kalkulierten Anschaffungskosten für die 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg, welche die Objektgesellschaft erworben hat (einschließlich einem zweiten Bauabschnitt beim Objekt Burgebrach und dem Erwerb diverser Werbeflächen), betragen – nachdem zwischenzeitlich 16 der 18 Objekte übernommen wurden – insgesamt 81.645.272 €.

Sie gliedern sich wie folgt auf die 18 erworbenen Immobilien auf:

Objekt Aulendorf	4.399.062 €
Objekt Günzburg	3.425.357 €
Objekt Burgebrach	2.615.235 €
Objekt Biberach	2.970.000 €
Objekt Rechberghausen I	1.900.156 €
Objekt Vöhringen	1.349.444 €
Objekt Roth	18.756.468 €
Objekt Schemmerhofen	11.063.167 €
Objekt Ulm	8.235.917 €
Objekt Baienfurt	4.394.263 €
Objekt Rechberghausen II	3.983.884 €
Objekt Munderkingen	3.418.206 €
Objekt Schelklingen	3.378.375 €
Objekt Schongau	3.057.747 €
Objekt Ochsenhausen	2.772.071 €
Objekt Mittelbiberach	1.575.750 €
Objekt Bamberg-Gaustadt	2.400.750 €

WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Objekt Kaufbeuren	1.237.500 €	Wegen gegenüber der ursprünglichen Kalkulation veränderter erwarteter Mieteinnahmen werden nunmehr folgende Kaufpreisänderungen für die noch zu übernehmenden Objekte kalkuliert:
Weiterer Bauabschnitt Objekt Burgebrach	529.920 €	
Diverse Werbeflächen	182.000 €	Kaufpreiserhöhung
	<u>81.645.272 €</u>	Objekt Ulm 189.750 €
Mit Ausnahme der Objekte in Ulm (geplante Übernahme Mai 2010) und Bamberg-Gaustadt (geplante Übernahme Juni 2010) waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Nachtrags alle Objekte übernommen. Weiterhin ist noch die Übernahme des 2. Bauabschnitts des Objekts Burgebrach (geplant Juni 2010) und einiger Werbetafeln nicht erfolgt.		
		Kaufpreiserhöhung Objekt Bamberg-Gaustadt <u>90.750 €</u>
		280.500 €
Auf Grund gegenüber der Kalkulation veränderter Mieteinnahmen zum Zeitpunkt der Übernahme haben sich die Kaufpreise bei folgenden 7 Objekten gegenüber der ursprünglichen Planung verändert:		
		Für die Übernahme des 2. Bauabschnitts beim Objekt Burgebrach sind nunmehr 529.920 € (ursprünglich 569.250 €), für die Übernahme diverser Werbetafeln 182.000 € (ursprünglich 275.000 €) kalkuliert.
Kaufpreisreduzierung Objekt Aulendorf	./. 4.128 €	Kaufpreisreduzierung 2. Bauabschnitt Objekt Burgebrach ./. 39.330 €
		Kaufpreisreduzierung Werbetafeln <u>./. 93.000 €</u>
		./. 132.330 €
Kaufpreisreduzierung Objekt Günzburg	./. 67.711 €	Insgesamt erhöht sich der kalkulierte Gesamtkaufpreis nach Übernahme aller Objekte auf Grund veränderter Mieteinnahmen somit um 671.808 €.
Kaufpreisreduzierung Objekt Roth	./. 18.140 €	2. Voraussichtlich Ende des Jahres 2010 ist eine Investition in ein weiteres noch nicht feststehendes Objekt vorgesehen. Als Anschaffungskosten für dieses Objekt ist ein Betrag von 100.500.000 € kalkuliert. Es wurde unterstellt, dass Grunderwerbsteuer und Maklerkosten und sämtliche Erwerbsnebenkosten in den Anschaffungskosten enthalten sind. Die Investitionsentscheidung setzt die Zustimmung des aus dem Anlegerkreis in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 10.02.2010 gewählten Beirats/Anlageausschusses voraus.
Kaufpreiserhöhung Objekt Schemmerhofen	593.141 €	
Kaufpreiserhöhung Objekt Munderkingen	644 €	
Kaufpreiserhöhung Objekt Schongau	15.972 €	
Kaufpreiserhöhung Objekt Ochsenhausen	3.860 €	
	<u>523.638 €</u>	

3. Die Erwerbsnebenkosten für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg werden zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrages mit 4.258.234 € (bisher 4.048.673 €) veranschlagt. Der Betrag beinhaltet die erwartete Grunderwerbsteuer, die vereinbarten Maklerkosten sowie geschätzte weitere Erwerbsnebenkosten und gliedert sich wie folgt:

Grunderwerbsteuer für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg	2.851.215 €
Maklerkosten für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg	816.453 €
Erwerbsnebenkosten für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg	590.566 €
	4.258.234 €

Der Kauf der 18 Fondsobjekte ist ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang. Die Grunderwerbsteuer wurde mit 3,5 % des jeweiligen Kaufpreises (ohne Grunderwerbsteuer auf Werbetafeln) kalkuliert.

Die Maklerkosten entsprechen den getroffenen Vereinbarungen für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg. Danach sind Maklerkosten in Höhe von 1 % des Kaufpreises zu entrichten.

Die Erwerbsnebenkosten wurden für diejenigen Positionen, welche bis zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrags bereits feststanden, mit den tatsächlichen Werten in Ansatz gebracht. Die künftig noch zu erwartenden Kosten wurden mit 0,5 % des Kaufpreises kalkuliert und beinhalten die geschätzten Notar- und Grundbuchkosten für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg.

Der Ansatz der kalkulierten Erwerbsnebenkosten kann sich verändern und wird mit den tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung gestellt. Änderungen gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Liquiditätsreserve.

4. Die nicht umlagefähigen Nebenkosten einschließlich nicht umlagefähiger Objektverwaltungskosten sowie nicht abzugsfähige Vorsteuern und sonstige Kosten bis 31.12.2010 wurden unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrages bereits angefallenen Kosten mit 979.044 € angenommen.

Dabei wurde unterstellt, dass für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg nicht umlagefähige Nebenkosten in Höhe von 3 % und nicht umlagefähige Objektverwaltungskosten in Höhe von 3,5 % der kalkulierten Mieteinnahmen anfallen werden. Die nicht umlagefähigen Objektverwaltungskosten waren im ursprünglichen Verkaufsprospekt noch mit 1,75 % der kalkulierten Mieteinnahmen angesetzt. Allerdings kam der diesem Ansatz zugrunde liegende geplante Objektverwaltungsvertrag mit einer Gesellschaft der Veräußererseite nicht zustande. Derzeit besteht ein Hausverwaltungsvertrag mit der SHB Objektverwaltung GmbH mit einem Verwalterhonorar von 1,75 % der vertraglich vereinbarten Mieten; die technische Betreuung wird daneben nach Zeitaufwand abgerechnet. Zur Vereinheitlichung und Vereinfachung der Abrechnung der Objektverwaltungsleistungen soll das Objektverwaltungshonorar mit Wirkung ab November 2008 auf eine Gesamtpauschale in Höhe von 3,5 % der vertraglich vereinbarten Mieten umgestellt werden, womit dann auch die Leistungen für die technische Betreuung mit abgegolten sind. Ergänzend wird auf die Darstellungen unter „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen. Sicherheitshalber wird in der Prognoserechnung kalkuliert, dass die Objektverwaltungskosten vollumfänglich nicht umlagefähig sind.

Ferner wurde bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg unterstellt, dass – entsprechend dem erwarteten Anteil der steuerfreien Vermietung – ca. 2 % der kalkulierten Vorsteuern nicht abzugsfähig sind.

Bei der Ende 2010 geplanten – noch nicht feststehenden – weiteren Immobilieninvestition wurden während der Investitionsphase keine nicht umlagefähigen Kosten kalkuliert, weil für diesen Zeitraum auch keine

WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Mieteinnahmen unterstellt wurden. An nicht abzugsfähigen Vorsteuern wurden hier 1/3 der kalkulierten Vorsteuerbeträge angenommen.

Einrichtung Mietenverwaltung	402.000 €
Einrichtung Zeichnerverwaltung	680.000 €
Treuhandschaft	20.000 €
Platzierungsgarantiegebühr	2.655.000 €
	29.143.000 €

Weiter sind unter der Position bis zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrags angefallene bzw. erwartete Umbau- und sonstige Kosten mit ausgewiesen.

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Nebenkosten für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg	253.201 €
Nicht umlagefähige Objektverwaltungskosten für die 18 Objekte in Bayern und Baden-Württemberg	295.402 €
Nicht abzugsfähige Vorsteuern Bayern und Baden-Württemberg	15.919 €
Nicht abzugsfähige Vorsteuern geplante weitere Immobilieninvestition	221.540 €
Umbaukosten/sonstige Kosten	192.982 €
	979.044 €

Bei der Objektgesellschaft fallen für die Jahre 2008 - 2010 folgende Vergütungen für Dienstleistungen und Garantien an:

Kapitalbeschaffung	1.000.000 €
Abwicklungsgebühr	500.000 €
Haftungsvergütung	250.000 €
Geschäftsführungsvergütung	561.000 €
Mittelverwendungskontrolle	40.000 €
Steuerberatung	225.000 €
Finanzierungsbeschaffung	1.220.000 €

5. Vergütungen für Dienstleistungen und Garantien sind bei der Fondsgesellschaft für die Jahre 2008 - 2010 wie folgt kalkuliert:

Kapitalbeschaffung	16.440.000 €
Abwicklungsgebühr	7.050.000 €
Haftungsvergütung	250.000 €
Geschäftsführungsvergütung	561.000 €
Konzeptionsgebühr	1.000.000 €
Mittelverwendungskontrolle	10.000 €
Steuerberatung	75.000 €

Einrichtung Mietenverwaltung	680.000 €
Prüfung Mietverträge	680.000 €
Platzierungsgarantiegebühr	150.000 €
	5.306.000 €

Die vorstehenden Positionen (ohne die genannten Abwicklungsgebühren) machen ca. 11,2 % der Investition bis 31.12.2010 aus. Zusätzlich fällt eine Abwicklungsgebühr bei der Fondsgesellschaft von 7.050.000 € und bei der Objektgesellschaft von 500.000 € an. Einschließlich Abwicklungsgebühren betragen die vorgenannten Positionen ca. 14,4 % der Investition bis 31.12.2010.

6. Kalkuliert sind folgende Finanzierungskosten:

Zwischenfinanzierungszinsen Objekte Bayern und Baden-Württemberg	1.423.027 €
Endfinanzierungszinsen Objekte Bayern und Baden-Württemberg	5.310.826 €
Bankbearbeitungsgebühren für Endfinanzierung Objekte Bayern und Baden-Württemberg	313.040 €
Bankbearbeitungsgebühren für Endfinanzierung geplante weitere Immobilieninvestition	400.000 €
	<hr/>
	7.446.893 €

Die angesetzten Zwischenfinanzierungszinsen betreffen ausschließlich kalkulierte Zinsen für eine kurzzeitige Finanzierung der Objektgesellschaft in der Investitionsphase. Diese wird – nach Bedarf – im Wesentlichen durch die SHB Innovative Fondskonzepte AG für die Dauer der Investitionsphase der Objektgesellschaft zu einem Zinssatz von 7 % p. a. zur Verfügung gestellt. Daneben beinhaltet die Position ein Stundungsdarlehen des Veräußerers im Zusammenhang mit der Übernahme des Objekts Roth zu denselben Zinskonditionen. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

Die Endfinanzierungszinsen resultieren aus den bereits erfolgten bzw. fest vereinbarten Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Objekte in Bayern und Baden-Württemberg. Für diese Darlehensaufnahmen wurden auch die vorgenannten Bankbearbeitungsgebühren in Ansatz gebracht.

Zur Finanzierung der Ende 2010 geplanten weiteren Immobilieninvestition sind die Inanspruchnahme von Darlehen von 80.000.000 € vorgesehen. Für diese Darlehen wird mit Bankbearbeitungsgebühren von 0,5 % der Darlehensbeträge gerechnet.

Wegen der unterstellten Darlehenskonditionen wird auf die aktualisierte „Übersicht über geplante Fremd-

mittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“ auf S. 38 ff. verwiesen.

7. Die Darlehenstilgungen für die Objekte Bayern und Baden-Württemberg sollen nach den abgeschlossenen Darlehensverträgen bis 31.12.2010 1.870.900 € betragen.

8. Die Mindestauszahlung für die Stillen Gesellschafter wird in diesem Zeitraum auf Grund veränderter – bereits eingetretener beziehungsweise erwarteter – Platzierungsverläufe nunmehr mit 2.471.295 € kalkuliert.

9. An Barausschüttungen an die Anleger ergeben sich bis 31.12.2010 auf Grund veränderter – bereits eingetretener beziehungsweise erwarteter – Platzierungsverläufe nunmehr voraussichtlich 250.863 €.

10. Die thesaurierten Ausschüttungen für Ratenzahler bis 31.12.2010 werden auf Grund veränderter – bereits eingetretener beziehungsweise erwarteter – Platzierungsverläufe nunmehr mit insgesamt 918.129 € veranschlagt. Davon betreffen 914.679 € kalkulierte thesaurierte Ausschüttungen von Anlegern der Kapitalarten 2, 3 und 4 auf Ebene der Fondsgesellschaft und 3.450 € kalkulierte thesaurierte Ausschüttungen auf die Ratenzahlungen der SHB Innovative Fondskonzepte AG auf Ebene der Objektgesellschaft.

11. Bis 31.12.2010 soll die Liquiditätsreserve für Fondsgesellschaft und Objektgesellschaft zusammen 4.460.568 € betragen. Etwaige Änderungen der vorgenannten Kosten verändern die Liquiditätsreserve.

12. Ab 01.01.2011 sollen Gesellschafter, die ihr Kapital ganz oder teilweise in Sparraten erbringen, noch 106.284.296 € in die Fondsgesellschaft einbezahlen.

13. Auch die SHB Innovative Fondskonzepte AG erbringt ihre Kommanditeinlage von 10.000.000 € auf Ebene der Objektgesellschaft in Raten. Sie soll ab 01.01.2011 noch 9.456.550 € in die Objektgesellschaft einbezahlen.

Finanzierung

1. Das konsolidierte Gesamtkapital soll nunmehr 187.001.000 € zuzüglich Abwicklungsgebühr betragen, nachdem alle Gesellschafter, inkl. derer, die ihr Kapital in Sparraten erbringen, einbezahlt haben. Davon entfallen auf die Fondsgesellschaft 177.000.000 €. Außerdem erbringen die SHB Innovative Fondskonzepte AG eine Kommanditeinlage von 10.000.000 € und Herr Markus Schottenhammel eine Kommanditeinlage von 1.000 € in die Objektgesellschaft.

Das geplante einzuwerbende Kapital der Fondsgesellschaft setzt sich nunmehr wie folgt zusammen:

Kapital 1	11.000.000 €
Kapital 2	24.000.000 €
Kapital 3	89.600.000 €
Kapital 4	16.400.000 €
Kapital 5 Stille Gesellschafter	36.000.000 €

Die Abwicklungsgebühr für Kapital 1 bis 4 beträgt 7.050.000 €. Für Kapital 5 fällt keine Abwicklungsgebühr an.

Bis zum 31.12.2010 sollen nunmehr auf Grund veränderter – bereits eingetretener beziehungsweise erwarteter – Platzierungsverläufe planmäßig 42.810.154 € (inklusive Abwicklungsgebühr) Gesellschaftskapital in die Fondsgesellschaft bzw. in die Objektgesellschaft einbezahlt werden. Daneben soll das gesamte Kapital 5 in Höhe von geplant nunmehr 36.000.000 € in die Fondsgesellschaft entrichtet werden.

Vom vorstehenden Kapital in Höhe von 42.810.154 € betreffen nunmehr 40.851.025 € kalkulierte Einzahlungen der Anleger der Kapitalarten 1 bis 4 und 914.678 € thesaurierte Ausschüttungen der Anleger der Kapitalarten 2 bis 4 in die Fondsgesellschaft.

Weitere 1.040.000 € betreffen die vereinbarten Ratenzahlungen der SHB Innovative Fondskonzepte AG und 3.450 € thesaurierte Ausschüttungen der SHB Innovative Fondskonzepte AG in die Objektgesellschaft.

Schließlich entfallen 1.000 € auf die Einzahlung des Kommanditkapitals von Herrn Markus Schottenhammel in die Objektgesellschaft.

Die Kalkulation beruht auf der Annahme, dass die (Erst-)Einlagen der Anleger bis spätestens 31.12.2010 vollständig einbezahlt sind und der gesamte Fonds geschlossen ist.

2. Bis 31.12.2010 werden nunmehr auf Grund veränderter Übernahmezeitpunkte einzelner Objekte Mieteinnahmen aus den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg von 8.440.044 € kalkuliert. Mögliche Zinseinnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft werden aus Vorsichtsgründen außer Betracht gelassen.

3. Bankdarlehen für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg wurden in Höhe von insgesamt 61.000.000 € aufgenommen, wovon bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Nachtrags 52.592.000 € ausgereicht waren. Die Finanzierung erfolgte zu 100 % in Euro. Die vereinbarten Darlehenskonditionen sind der aktualisierten „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“, S. 38 ff. zu entnehmen. Die im ursprünglichen Verkaufsprospekt vorgesehene Finanzierung für die im Juni 2010 geplante Übernahme des 2. Bauabschnitts des Objekts Burgebrach in Höhe von 426.938 € entfällt. Der 2. Bauabschnitt Burgebrach soll nunmehr vollumfänglich mit Eigenmitteln bezahlt werden.

4. Die kalkulierten Bankdarlehen Objekt 2 betreffen die geplante Fremdfinanzierung aus der beabsichtigten weiteren Investition Ende 2010. Die Finanzierung soll zu 50 % in Euro und zu 50 % in Schweizer Franken erfolgen. Wegen der unterstellten Darlehenskonditionen wird ebenfalls auf die aktualisier-

te „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“, S. 38 ff. verwiesen.

5. Ein Teilbetrag von 11.000.000 € des einzubezahlenden ratierlichen Zeichnerkapitals soll durch ein Bankdarlehen vorfinanziert werden. Die kalkulierten Konditionen sind in der aktualisierten „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“, S. 38 ff. dargestellt. Es bestehen konkrete Planungen, die teilweise Vorfinanzierung des Ansparkapitals über ein am Kapitalmarkt zu platzierendes eigenes Kapitalanlagemodell zu realisieren.

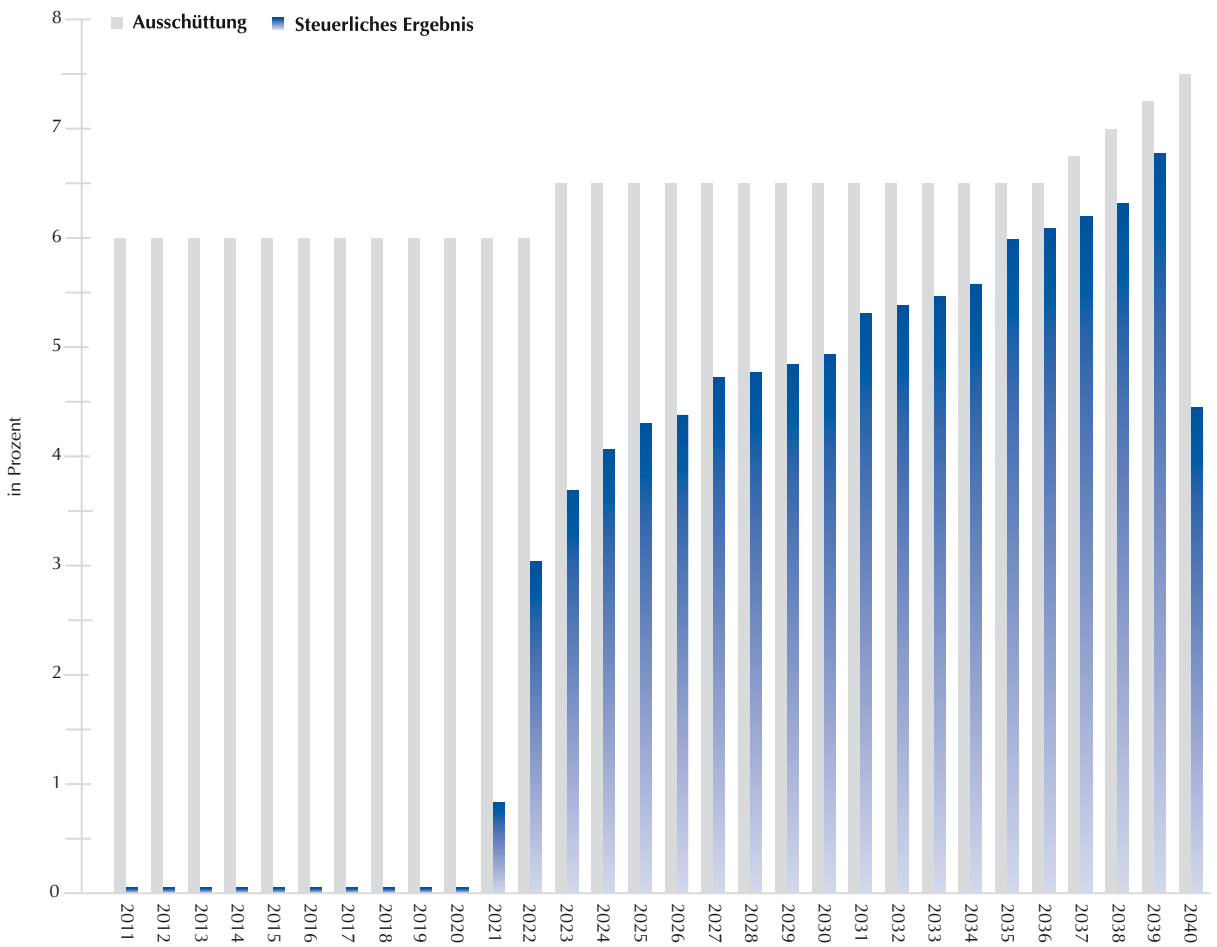
PROGNOSERECHNUNG AB 01.01.2011

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Prognoserechnung ab 01.01.2011“ (S. 92-101 des Verkaufsprospekts). In Anknüpfung an den geänderten Investitions- und Finanzierungsplan wurde eine neue Prognoserechnung erstellt, die nachfolgend wiedergegeben und erläutert wird. Die folgenden Darstellungen ersetzen die bisherigen Verkaufsprospektseiten 92 bis 101.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1 Anteilwert in % der Beteiligungssumme¹⁾														103,85 %	104,21 %	105,14 %	106,30 %	112,01 %	113,10 %	114,63 %	116,42 %	123,06 %	124,81 %	127,02 %	129,52 %	137,19 %	139,81 %	142,79 %	145,82 %	154,23 %	154,38 %
2 Liquiditätsreserve	4.461	5.407	1.640	2.985	4.331	3.179	5.030	7.033	4.933	8.440	10.582	11.375	13.110	13.585	5.452	5.619	5.643	6.241	6.927	7.716	8.656	10.225	11.904	13.709	15.694	18.365	21.187	23.735	26.056	28.700	27.070
3 Mieteinnahmen Objekte Bayern und Baden-Württemberg	5.948	5.959	5.961	5.975	6.076	6.136	6.317	6.415	6.465	6.550	6.672	6.823	6.917	6.997	7.124	7.270	7.359	7.446	7.580	7.736	7.831	7.924	8.067	8.232	8.335	8.451	8.604	8.779	8.906	9.027	
4 Mieteinnahmen Objekt 2	7.407	7.407	7.407	7.407	7.874	7.874	7.874	7.874	8.370	8.370	8.370	8.897	8.897	8.897	8.897	9.458	9.458	9.458	9.458	10.054	10.054	10.054	10.054	10.687	10.687	10.687	10.687	11.361	11.361		
5 Erträge aus Liquiditätsreserve	80	98	28	53	78	57	91	128	89	153	193	208	239	248	99	102	102	113	126	140	157	186	217	250	287	336	388	435	478	526	
Erträge	13.436	13.436	13.397	13.436	14.028	14.067	14.282	14.416	14.924	15.074	15.235	15.401	16.054	16.143	16.120	16.269	16.919	17.017	17.164	17.334	18.043	18.165	18.339	18.537	19.309	19.474	19.679	19.901	20.744	20.914	
6 Darlehenszinsen Objekte Bayern und Baden-Württemberg	3.147	3.038	2.922	2.799	2.669	3.043	2.878	2.701	2.513	2.312	2.098	1.869	1.625	1.365	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	1.217	
7 Darlehenszinsen Objekt 2 EUR-Darlehen	2.406	2.328	2.246	2.159	2.066	1.967	1.862	1.831	1.627	1.410	1.178	930	666	384																	
8 Darlehenszinsen Objekt 2 SFR-Darlehen	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	
9 Geschäftsführungsvergütung Objekte Bayern und Baden-Württemberg	100	100	107	107	107	107	115	115	115	115	123	123	123	123	132	132	132	132	142	142	142	142	152	152	152	152	163	163	163	163	
10 Geschäftsführungsvergütung Objekt 2	50	50	54	54	54	54	57	57	57	57	62	62	62	62	66	66	66	66	71	71	71	71	76	76	76	76	81	81	81	81	
11 Steuerberatung, Verwaltung, nicht abzugsfähige Vorsteuern, etc. Objekte Bayern und Baden-W.	50	50	54	54	54	54	57	57	57	57	62	62	62	62	66	66	66	66	71	71	71	71	76	76	76	76	81	81	81	81	
12 Steuerberatung, Verwaltung, nicht abzugsfähige Vorsteuern, etc. Objekt 2	100	100	107	107	107	107	115	115	115	115	123	123	123	123	132	132	132	132	142	142	142	142	152	152	152	152	163	163	163	163	
13 Nicht umlagefähige Kosten Objekte Bayern und Baden-Württemberg	387	387	387	388	395	399	411	417	420	426	434	444	450	455	463	473	478	484	493	503	509	515	524	535	542	549	559	571	579	587	
14 Nicht umlagefähige Kosten Objekt 2	407	407	407	407	433	433	433	433	460	460	460	460	489	489	489	489	520	520	520	520	553	553	553	553	588	588	588	588	625	625	
15 Treuhandkommanditistin	20	20	21	21	22	22	23	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	29	29	30	30	31	32	32	33	33	34	35	36	
16 Mietausfallwagnis Objekte Bayern und Baden-Württemberg	59	60	60	60	61	61	63	64	65	66	67	68	69	70	71	73	74	74	76	77	78	79	81	82	83	85	86	88	89	90	
17 Mietausfallwagnis Objekt 2	148	148	148	148	157	157	157	157	167	167	178	178	178	178	189	189	189	189	189	189	201	201	201	201	214	214	214	227	227		
18 Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung Objekte Bayern und Baden-Württemberg	119	119	119	119	120	122	123	126	128	129	131	734	273	277	280	285	291	294	298	303	309	313	317	323	329	333	338	344	351	356	361
19 Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung Objekt 2	148	148	148	148	157	157	157	157	167	167	178	178	178	178	189	189	189	189	189	189	201	201	201	201	214	214	214	227	227		
20 Währungsrisiko Objekt 2 Zinszahlungen SFR-Darlehen	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	
21 Währungsrisiko Objekt 2 Tilgung SFR-Darlehen																															
22 Zinsen Finanzierung Ansparkapital	790	709	621	527	426	317	199	72																							
Kosten	9.852	9.585	9.322	9.020	8.749	8.922	8.575	8.250	7.838	7.428	8.372	6.861	6.424	5.892	5.402	5.420	5.495	5.505	5.550	5.568	5.648	5.660	5.707	5.727	5.812	5.826	5.877	5.898	5.991	10.005	
Erträge nach Kosten	3.584	3.879	4.074	4.416	5.278	5.145	5.708	6.166	7.086	7.646	6.863	8.540	9.629	10.251	10.717	10.849	11.424	11.511	11.614	11.766	12.394	12.505	12.631	12.810	13.497	13.648	13.802	14.003	14.754	10.909	
23 Barausschüttung Kapital 1	660	660	1.337	1.337	1.337	1.337	1.757	1.757	2.172	2.172	2.172	2.172	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.353	2.444	2.534	2.625	2.715	
24 Barausschüttung Kapital 1 in %	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	
25 Barausschüttung Kapital 2											4	263	1.201	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.530	1.590	1.650	1.710	1.770
26 Barausschüttung Soforteinzahlung Kapital 2 in %											6,00	6,00	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
27 Barausschüttung Ansparkapital Kapital 2 in %											5,75	5,75	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
28 Barausschüttung Kapital 3										905	910	910	1.541	4.081	5.599	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.824	6.048	6.272	6.496	
29 Barausschüttung Kapital 3 in %											6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
30 Barausschüttung Kapital 4											254	650	718	718	718	718	718	718	718	718	718	718	718	718	718	718	746	775	804	832	
31 Barausschüttung Kapital 4 in %											6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
32 Barausschüttung Rateneinzahlungen SHB Innovative Fondskonzepte AG											89	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625
33 Barausschüttung Rateneinzahlungen SHB Innovative Fondskonzepte AG in %											6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25	6,25
34 Mindestauszahlung Kapital 5/6,75 %																															
35 Mindestauszahlung Kapital 5/7,5 %	1.088	1.088																													
36 Mindestauszahlung Kapital 5/8 %	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791
Erträge nach Kosten und Barausschüttungen/Mindestauszahlungen	295	590	1.197	1.539	2.401	2.597	3.160	3.618	4.914	4.569	3.777	5.196	4.445	1.408	-40	24	599	686	789	940	1.569	1.679	1.806	1.984	2.671	2.822	2.548	2.321	2.644	-1.630	
37 Thesaurierte Ausschüttung Kapital 2	567	761	804	851	900	951	1.006	1.064	1.125	1.190	1.255	1.070	317																		
38 Thesaurierte Ausschüttung Soforteinzahlung Kapital 2 in %	6,00	6,0																													

ANNAHMEN ZUR PROGNOSERECHNUNG AB 01.01.2011

Vergleich der Ausschüttungen zum steuerlichen Ergebnis (*RENDITEMAXX*)



Allgemeine Anmerkungen

Investitionsgegenstand der Fondsgesellschaft ist eine Beteiligung in Höhe von ca. 94 % der Anteile an der Objektgesellschaft, die 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben hat.

Außerdem ist voraussichtlich Ende des Jahres 2010 eine weitere Investition mit einem Immobilienkaufpreis einschließlich Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und Erwerbsnebenkosten von ca. 100.500.000 € (Objekt 2) geplant. Ein konkretes Immobilienprojekt bezüglich dieser Investition liegt noch nicht vor. Die Investitionsentscheidung setzt die Zustimmung des aus dem Anlegerkreis in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 10.02.2010 gewählten Beirats/Anlageausschusses voraus.

Die abgebildete Prognoserechnung ist eine konsolidierte Darstellung der Prognoserechnungen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft.

Die Zahlen der Prognoserechnung sind auf volle Tausend Euro auf- bzw. abgerundet. Dadurch kann es zu geringfügigen Abweichungen von den tatsächlichen Werten kommen. Die Prognoserechnung beruht auf geschätzten Einnahmen und Ausgaben, die ebenfalls von den tatsächlichen Werten abweichen können. Steuerlich abzugsfähig sind – in den Grenzen des § 15 b EStG – die ausgewiesenen Kosten nur, wenn und soweit sie tatsächlich anfallen. Die Prognoserechnung basiert teilweise auf variablen Parametern, die von der zukünftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft wie auch der Objektgesellschaft abhängen und nachfolgend im Einzelnen erläutert sind. Die Nummerierung der folgenden Absätze entspricht den jeweiligen Zeilen der Prognoserechnung.

1. Anteilswert der Beteiligung

Dargestellt ist der kalkulierte Anteilswert der Beteiligung ab dem Zeitpunkt der möglichen Optionsausübung der Anleger der Kapitalarten 1 und 2, dem 31.12.2023, inklusive der geplanten Ausschüttung des betreffenden Kalenderjahres (für Beteiligungen

der Kapitalart 2 abzgl. 0,13 %, für Beteiligungen der Kapitalarten 3 und 4 abzgl. 0,25 %).

Folgende Annahmen fließen in die Berechnung ein: Nennwert der geplanten Liquiditätsreserve zzgl. Verkehrswert der Immobilien (geschätzt bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg mit deren tatsächlichem Einkaufsfaktor in Höhe der 13,75-fachen Jahresnettomiete und beim geplanten Objekt 2 mit dessen kalkuliertem Einkaufsfaktor einschließlich Grunderwerbsteuer und Maklerkosten in Höhe der 13,5-fachen Jahresnettomiete) multipliziert bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg mit der Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft von ca. 94 % der Immobilienverkaufserlöse, abzgl. Bankdarlehen (bei den Bankdarlehen für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg Abzug von ca. 94 % der Darlehen entsprechend der Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft).

Nur soweit im Veräußerungsfall der tatsächliche Anteilswert der Beteiligung die in der Prognoserechnung des ursprünglichen Verkaufsprospekts für das jeweilige Jahr kalkulierten Beträge übersteigt, erhält die Komplementärin eine gesonderte Vergütung (vgl. § 13 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft).

2. Liquiditätsreserve

Der Bestand der Liquiditätsreserve ändert sich jährlich entsprechend der Differenz zwischen Gesamteinnahmen und -ausgaben des Fonds.

3. Mieteinnahmen Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Mieteinnahmen wurden während der festen Mietvertragslaufzeiten entsprechend den abgeschlossenen Mietverträgen angepasst. Hierbei wurde eine jährliche Inflationsrate von 2,25 % p. a. unterstellt. Nach Ablauf der festen Mietvertragslaufzeiten wurde alle vier Jahre eine pauschale Mietanpassung entsprechend der Indexänderung des vorherigen Mietvertrages kalkuliert.

4. Mieteinnahmen Objekt 2

Hier wurden die erwarteten Mieteinnahmen aus der geplanten Investition in Ansatz gebracht. Hierbei wurde ein Erwerb zur 13,5-fachen Jahresmiete unterstellt. Es wurde alle vier Jahre eine pauschale Mietanpassung von 70% der Indexänderung bei einer Inflationsrate von 2,25% p. a. kalkuliert.

5. Erträge aus Liquiditätsreserve

Die Erträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve waren im ursprünglichen Verkaufsprospekt mit 4,9% p. a. kalkuliert. Auf Grund der aktuellen Kapitalmarktentwicklung wurden diese Erträge sicherheitshalber während des gesamten Prognosezeitraums auf 2,5% p. a. reduziert.

Da die Zinseinnahmen aus der geplanten Anlage der Liquiditätsreserve nach Ansicht der Prospektherausgeberin (Anbieterin) vorliegend den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind, greifen die Regelungen der Unternehmensteuerreform 2008 (Einführung der Abgeltungsteuer) nicht.

Die anfallende Kapitalertragsteuer von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag aus den vereinnahmten Zinsen kann von den Direktkommanditisten bzw. Treugebern im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärungen auf die persönliche Einkommensteuer als Steuergutschrift angerechnet werden.

Die ausgewiesenen Erträge aus Liquiditätsreserve stellen die bereits um die Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag reduzierten Beträge dar.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Prospektteil „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

6. Darlehenszinsen Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Darlehenszinsen waren im ursprünglichen Verkaufsprospekt bis 31.12.2015 mit 6,1% p. a. kalkuliert. Auf Grund der zwischenzeitlich bereits erfolgten bzw. fest vereinbarten Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Objekte in Bayern und Baden-Württemberg wurden diese für den Zeitraum bis

31.12.2015 nunmehr mit 5,39% p. a. in Ansatz gebracht. Ab 01.01.2016 wurde für den gesamten weiteren Prognosezeitraum mit einem Zinssatz von 6,5% p. a. gerechnet. Der entsprechende Darlehensvertrag für den Zeitraum ab 2016 ist noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen wird auf die aktualisierte „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“ auf S. 38 ff. verwiesen.

7. Darlehenszinsen Objekt 2 EUR-Darlehen

Bei den Darlehen für den geplanten weiterer Objekterwerb wurde angenommen, dass diese zu 50% in Euro und zu 50% in Schweizer Franken aufgenommen werden.

Die unterstellten Darlehenskonditionen für das geplante Darlehen in Euro sind ebenfalls der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Bis 31.12.2017 wurde hierbei ein Zinssatz von 6,1% p. a. unterstellt; ab 01.01.2018 wurde für den gesamten weiteren Prognosezeitraum mit einem Zinssatz von 6,5% p. a. gerechnet. Ein Darlehensvertrag wurde noch nicht abgeschlossen.

8. Darlehenszinsen Objekt 2 SFR-Darlehen

Die unterstellten Darlehenskonditionen für das geplante Darlehen in Schweizer Franken sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Bei diesem Darlehen wurde für den gesamten Prognosezeitraum mit einem Zinssatz von 4,6% p. a. gerechnet. Ein Darlehensvertrag wurde ebenfalls noch nicht abgeschlossen.

9. Geschäftsführungsvergütung Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Höhe der Geschäftsführungsvergütung für die Objektgesellschaft ist gesellschaftsvertraglich fest vereinbart und entspricht den in Ansatz gebrachten Beträgen. Sie verändert sich vereinbarungsgemäß alle vier Jahre um 80% der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland bei einer angenommenen Inflationsrate von 2,25% p. a.

10. Geschäftsführungsvergütung Objekt 2

Auch die Höhe der Geschäftsführungsvergütung für die Fondsgesellschaft, welche Objekt 2 erwerben soll, ist gesellschaftsvertraglich fest vereinbart und verändert sich vereinbarungsgemäß alle vier Jahre um 80 % der Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland bei einer angenommenen Inflationsrate von 2,25 % p. a.

11. Steuerberatung, Verwaltung, nicht abzugsfähige Vorsteuern etc. Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Position beinhaltet unter anderem die erwarteten Kosten für Steuerberatung sowie sonstige Verwaltungskosten und die Komplementärvergütung für die Objektgesellschaft. Weiterhin enthält diese Position die kalkulierten nicht abzugsfähigen Vorsteuern der Objektgesellschaft.

Es wurde kalkuliert, dass sich diese Position alle vier Jahre um 80 % der Indexänderung bei einer angenommenen Inflationsrate von 2,25 % erhöht.

Die Höhe der unter dieser Position kalkulierten Kosten kann abweichen und wird mit den tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung gestellt. Änderungen gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Liquiditätsreserve.

12. Steuerberatung, Verwaltung, nicht abzugsfähige Vorsteuern etc. Objekt 2

Auch diese Position beinhaltet unter anderem die erwarteten Kosten für Steuerberatung, sonstige Verwaltungskosten und die Komplementärvergütung für die Fondsgesellschaft, welche Objekt 2 erwerben soll. Weiterhin enthält diese Position die angenommenen nicht abzugsfähigen Vorsteuern der Fondsgesellschaft.

Es wurde kalkuliert, dass sich diese Position alle vier Jahre um 80 % der Indexänderung bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 % erhöht.

Die Höhe der unter dieser Position kalkulierten Kosten kann abweichen und wird mit den tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung gestellt. Änderungen

gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Liquiditätsreserve.

13. nicht umlagefähige Kosten Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge und der beabsichtigten Änderung des Objektverwaltungsvertrages sind nunmehr 6,5 % (bislang 4,75 %) der jeweiligen Jahresnettomieten für nicht umlagefähige Nebenkosten und Objektverwaltungskosten eingeplant. Ergänzend wird auf die Darstellungen unter „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ S. 22 verwiesen.

14. nicht umlagefähige Kosten Objekt 2

Für die geplante weitere Immobilieninvestition Ende 2010 werden entsprechend der Vorgehensweise bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg nunmehr 5,5 % (bislang 3,75 %) der jeweiligen Jahresnettomieten für nicht umlagefähige Nebenkosten und Objektverwaltungskosten kalkuliert.

15. Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen eine Vergütung von 20.000 € p. a. zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe von der Fondsgesellschaft, welche sich ab dem Jahr 2012 um 2 % p. a. erhöht.

16. Mietausfallwagnis Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Aufgrund der bonitätsstarken Mieterstruktur mit langfristigen Mietverträgen, ist ein Mietausfallwagnis in Höhe von 1 % der Jahresnettomieteinnahmen für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg kalkuliert.

17. Mietausfallwagnis Objekt 2

Für die Ende 2010 geplante weitere Immobilieninvestition wurde ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2 % der Jahresnettomieteinnahmen kalkuliert.

18. Renovierung/ Anschlussvermietung/ Revitalisierung Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Prognoserechnung sieht hierfür bis zum Jahr 2020 jährliche Kosten in Höhe von 2 % der Jahresnettomieteinnahmen vor.

Ab dem Jahr 2021 wurden jährliche Kosten in Höhe von 4 % der Jahresnettomieten angenommen.

Zusätzlich sind im Jahr 2021 einmalig außerplanmäßige Revitalisierungskosten in Höhe von 7 % der Jahresnettomieten kalkuliert.

Ergänzend wird insoweit auf die Darstellungen zur Sensitivitätsanalyse sowie die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

19. Renovierung/ Anschlussvermietung/ Revitalisierung Objekt 2

Auch die Prognoserechnung für die Ende 2010 geplante weitere Immobilieninvestition sieht hierfür bis zum Jahr 2020 jährliche Kosten in Höhe von 2 % der Jahresnettomieteinnahmen vor.

Ab dem Jahr 2021 wurden auch hier jährliche Kosten in Höhe von 4 % der Jahresnettomieten sowie zusätzlich im Jahr 2021 einmalig außerplanmäßige Revitalisierungskosten in Höhe von 7 % der Jahresnettomieten kalkuliert.

Ergänzend wird insoweit auf die Darstellungen zur Sensitivitätsanalyse sowie die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

20. Währungsrisiko Objekt 2 Zinszahlungen SFR-Darlehen

Für die geplante SFR-Darlehensstranche beim Objekt 2 wurde aus Vorsichtsgründen mit einem jährlichen Währungsrisiko in Höhe von 80.000 € kalkuliert. Dies entspricht 0,2 % p.a bezogen auf den geplanten Darlehensaufnahmebetrag bzw. ca. 4,3 % bezogen auf die kalkulierten jährlichen Darlehenszinsen.

21. Währungsrisiko Objekt 2 Tilgung SFR-Darlehen

Für die geplante SFR-Darlehensstranche beim Objekt 2 wurde während der Laufzeit der Fondsgesellschaft keine Tilgung kalkuliert. Aus Vorsichtsgründen wurde aber unterstellt, dass sich bei einem möglichen Verkauf der Fondsimmobilien und damit einhergehender Rückführung sämtlicher Darlehen zum Ende des letzten Jahres der Prognoserechnung ein Währungsrisiko von 4.000.000 € realisiert. Dies entspricht 10% bezogen auf die geplante Darlehensaufnahme.

22. Zinsen Finanzierung Ansparkapital

Ein Teilbetrag in Höhe von 11.000.000 € des einzu-bezahlenden ratierlichen Zeichnerkapitals soll durch ein Bankdarlehen zu einem kalkulierten Zinssatz von 7,5 % p. a. zwischenfinanziert werden. Die unterstellten Konditionen sind der Übersicht auf S. 38 ff. zu entnehmen. Es bestehen konkrete Planungen, die teilweise Vorfinanzierung des Ansparkapitals alternativ über ein am Kapitalmarkt zu platzierendes eigenes Kapitalanlagemodell zu realisieren.

23.-45. Ausschüttungen/ Auszahlungen

Die geplanten Barausschüttungen und die thesaurierten Ausschüttungen werden in Tausend Euro und Prozent der Beteiligungssummen ohne Abwicklungsggebühr dargestellt. Dabei wurde pauschal unterstellt, dass in den Jahren 2011 bis 2020 jeweils 3 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – insgesamt während dieses Zeitraums also 30 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – beitragsfrei gestellt werden und entsprechend niedrigere Ausschüttungen zu leisten sind. Mit dargestellt sind auch die geplanten Barausschüttungen und die thesaurierten Ausschüttungen für die SHB Innovative Fondskonzepte AG aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft.

Die Mindestauszahlung für Anleger der Kapitalart 5 beträgt 6,75 %, 7,5 % oder 8 % p. a. je nach Laufzeit der Stillen Beteiligung.

46.-47. Ansparleistung Kapital 2, 3 und 4

Unter diesen Positionen werden die von den Anlegern durch Ratenzahlungen und geplante thesaurierte Ausschüttungen zu erbringenden Kapitaleinlagen wiedergegeben.

48. Ansparleistung SHB Innovative Fondskonzepte AG

Unter dieser Position werden die von der SHB Innovative Fondskonzepte AG durch Ratenzahlungen und geplante thesaurierte Ausschüttungen zu erbringenden Kapitaleinlagen in die Objektgesellschaft wiedergegeben.

49. Kalkulation Beitragsfreistellung Kapital 4

Es wurde pauschal unterstellt, dass in den Jahren 2011 bis 2020 jeweils 3 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – insgesamt während dieses Zeitraums also 30 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – beitragsfrei gestellt werden und entsprechend niedrigere Ansparleistungen von diesen zu entrichten sind. Die Position beinhaltet auch die von der SHB Innovative Fondskonzepte AG in den ersten Jahren zu leistenden Rückzahlungen der Eigenkapitalbeschaffungsprovision an die Fondsgesellschaft auf Grund von Beitragsfreistellungen.

50. Darlehenstilgung Objekte Bayern und Baden-Württemberg

Die Darlehenstilgung wurde für den Zeitraum bis 31.12.2015 entsprechend dem abgeschlossenen Darlehensvertrag ermittelt. Die vereinbarten Darlehenskonditionen für diesen Zeitraum sind der nachfolgenden aktualisierten „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“ zu entnehmen. Für den Zeitraum bis 31.12.2015 wurde eine Tilgung von 3 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen bezogen auf den ursprünglichen Darlehensbetrag in Ansatz gebracht. Ab 01.01.2016 bis 31.12.2024 wurde eine Darlehenstilgung von 5 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen bezogen auf die Restvaluta des Darlehens zum 31.12.2015 eingeplant. Ab dem Jahr 2025 – nach Tilgung von insgesamt ca. 69 % des ursprünglichen Darlehensbetrages – wurde angenommen, dass keine weiteren Tilgungsleistungen mehr

erfolgen. Die entsprechenden Darlehensverträge für den Zeitraum ab 2016 sind noch nicht abgeschlossen.

51.-52. Darlehenstilgung Objekt 2 EUR-Darlehen

Die unterstellte Darlehenstilgung für das geplante EUR-Darlehen beim Objekt 2 kann ebenfalls der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 31.12.2017 wurde hierbei eine Tilgung von 3 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen bezogen auf den ursprünglich kalkulierten Darlehensbetrag kalkuliert. Ab 01.01.2018 bis 31.12.2024 wurde eine Darlehenstilgung von 10 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen bezogen auf die Restvaluta des Darlehens zum 31.12.2017 eingeplant. Ende des Jahres 2024 wurde eine Sondertilgung in Höhe der Restvaluta des EUR-Darlehens eingeplant. Die entsprechenden Darlehensverträge sind noch nicht abgeschlossen.

53.-55. Rückzahlung Stille Gesellschafter

Es wird angenommen, dass 30 % der Stillen Gesellschafter ihren Kapitalanteil zum jeweils frühesten Fälligkeitszeitpunkt zurückfordern und die anderen 70 % den Anteil in einen Kommanditanteil umwandeln.

Ergänzend wird auf die Darstellungen zur Sensitivitätsanalyse sowie die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

56. Tilgung Zwischenfinanzierung Ansparkapital

Die unterstellten Tilgungsmodalitäten für die geplante Zwischenfinanzierung des Ansparkapitals sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

57. Kapitalrückzahlungsoption / Regelkündigungen

Es wird unterstellt, dass kein Anleger (Kapital 1 und 2) von der Option auf Rückforderung von 50 % der Ersteinlage per 31.12.2023 zum tatsächlichen wirtschaftlichen Wert Gebrauch macht.

Ferner wird unterstellt, dass kein Anleger von seinem frühestens mit Wirkung zum 31.12.2025 ausübaren ordentlichen Kündigungsrecht nach § 25 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft Gebrauch macht.

Ergänzend wird insoweit auf die Darstellungen zur Sensitivitätsanalyse sowie die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

58.-75. Steuerliches Ergebnis

Das erwartete steuerliche Ergebnis unter Berücksichtigung von § 15 b EStG wird unter diesen Positionen ausgewiesen. Im Übrigen verweisen wir auf den Prospektteil „Steuerliche Grundlagen“. Auf den Anleger (gemäß Kapital 1-4) entfällt entsprechend seinem gezeichneten Eigenkapital ein Anteil am steuerlichen Ergebnis.

Der Fonds erzielt gemäß Prognoserechnung mit Ausnahme der Jahre 2025 und 2040 immer so viel Ertrag, dass sämtliche Barausschüttungen gedeckt sind. Die Erträge nach Abzug aller Kosten und Barausschüttungen weisen in jedem Jahr, ausgenommen 2025 und 2040, einen positiven Wert aus. Es findet somit keine Barausschüttung aus dem einbezahlten Eigenkapital statt (vgl. nach Zeile 36 „Erträge nach Kosten und Barausschüttungen / Mindestauszahlungen“).

Allerdings decken die Erträge bis 2026 nicht die thesaurierten Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an die Anleger. Vgl. hierzu die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“.

ÜBERSICHT ÜBER GEPLANTE FREMDMITTELAUFNAHMEN DER FONDSGESELLSCHAFT UND DER OBJEKTGESELLSCHAFT

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“ (ersetzt S. 102-104 des Verkaufsprospekts sowie S. 7 des 1. Nachtrags)

EUR-Darlehen der Objektgesellschaft	1. Finanzierungsphase bis 31.12.2015	2. Finanzierungsphase ab 01.01.2016
Darlehensbetrag	61.000.000 €	Restvaluta aus 1. Teilbetrag (47.939.000 €)
Auszahlung	100 %	-
Auszahlung per	in maximal 8 Tranchen/Ziehungen	-
Auszahlung bisher	52.592.000 €	-
Abnahmefrist	30.06.2010 ¹⁾	-
Bereitstellungsprovision	0,20 % p.M. ab 01.01.2010	-
Zinssatz nominal	5,39 % p. a. ²⁾	6,50 % p. a.
Effektiv nach PAngV	-	6,70 % p. a.
Zinsbindung	bis zum 31.12.2015	-
Zinsen	vierteljährlich nachträglich bezogen auf die jeweils ausgereichte Darlehensvaluta	monatlich nachträglich erstmals zum 31.01.2016
Tilgung	3 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen ab 01.01.2010, zahlbar erstmals zum 01.04.2010	5 % p. a. (bezogen auf die Restvaluta zum 31.12.2015) zzgl. ersparter Zinsen bis 31.12.2024 tilgungsfrei ab 01.01.2025

Die vorgenannten Darlehensbedingungen für die Finanzierung des Erwerbs der 18 Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg beruhen für die 1. Finanzierungsphase auf einem mit der Münchner Hypothekenbank eG abgeschlossenen Darlehensvertrag. Die Konditionen für die 2. Finanzierungsphase beruhen auf Annahmen.

¹⁾ Eine Verlängerung der Abnahmefrist bis zum 30.06.2010 ist mit der Münchner Hypothekenbank eG vereinbart; die entsprechende schriftliche Bestätigung lag zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Nachtrags aber noch nicht vor.

²⁾ Der gesicherte Nominalzinssatz ergibt sich aufgrund eines – zusätzlich zum Darlehensvertrag – abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfts mit der DZ Bank AG.

WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

EUR-Darlehen der Fondsgesellschaft	1. Finanzierungsphase bis 31.12.2017	2. Finanzierungsphase ab 01.01.2018
Darlehensbetrag	40.000.000 €	Restvaluta aus 1. Teilbetrag (29.554.181 €)
Auszahlung	100 %	-
Auszahlung per	31.12.2010	-
Zinssatz nominal	6,10 % p. a.	6,50 % p. a.
Effektiv nach PAngV	6,27 % p. a.	6,70 % p. a.
Zinsbindung	bis zum 31.12.2017	-
Kapitaldienst	monatlich nachträglich erstmals zum 31.01.2011	monatlich nachträglich erstmals zum 31.01.2018
Tilgung	3 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen	10 % p. a. (bezogen auf die Restvaluta zum 31.12.2017) zzgl. ersparter Zinsen bis 31.12.2024 Sondertilgung in Höhe der Restvaluta zum 31.12.2024 von 3.444.688 € aus freier Liquidität der Fondsgesellschaft

Die vorgenannten Darlehensbedingungen für den Ende 2010 geplanten weiteren Immobilienerwerb beruhen auf Annahmen. Es wurden bislang noch keine diesbezüglichen Gespräche mit Kreditinstituten geführt.

SFR-Darlehen der Fondsgesellschaft	Finanzierungsphase
Darlehensbetrag	40.000.000 €
Auszahlung	100 %
Auszahlung per	31.12.2010
Zinssatz nominal	4,60 % p. a.
Effektiv nach PAngV	4,70 % p. a.
Zinsbindung	-
Zinsen	monatlich nachträglich erstmals zum 31.01.2011
Tilgung	keine

Die vorgenannten Darlehensbedingungen für den Ende 2010 geplanten weiteren Immobilienerwerb beruhen auf Annahmen. Es wurden bislang noch keine diesbezüglichen Gespräche mit Kreditinstituten geführt. Beim angenommenen Zinssatz wurde unterstellt, dass dieser während der gesamten Laufzeit des Darlehens unverändert bleibt.

EUR-Darlehen der Fondsgesellschaft zur Vorfinanzierung des Ansparkapitals	Finanzierungsphase 8 Jahre
Darlehensbetrag	11.000.000 €
Auszahlung	100 %
Auszahlung per	31.12.2010
Zinssatz nominal	7,50 % p. a.
Effektiv nach PAngV	7,76 % p. a.
Zinsbindung	8 Jahre
Kapitaldienst	monatlich nachträglich erstmals zum 31.01.2011
Tilgung	9,16 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen

Die vorgenannten Darlehensbedingungen für die Ausreichung eines geplanten Darlehens zur Vorfinanzierung eines Teils des ratiertlich einzubezahlenden Zeichnerkapitals beruhen auf Annahmen. Es wurden bislang noch keine diesbezüglichen Gespräche mit Kreditinstituten geführt. Es bestehen konkrete Planungen, die teilweise Vorfinanzierung des Ansparkapitals über ein am Kapitalmarkt zu platzierendes eigenes Kapitalanlagemodell zu realisieren.

Hinsichtlich der planmäßig bereits in der Investitionsphase zurückzuführenden Zwischenfinanzierungsmittel der SHB Innovative Fondskonzepte AG wird auf die Ausführungen unter „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ verwiesen.

Zu dem von der Fondsgesellschaft an die Objektgesellschaft auszureichenden Kontokorrentkredit wird auf die Ausführungen im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ im Rahmen dieses 2. Nachtrags verwiesen.

PROGNOSTIZIERTER VERMÖGENS-
ZUWACHS FÜR EINE BETEILIGUNGS-
SUMME VON 30.000 €

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Prognostizierter Vermögenszuwachs für eine Beteiligungssumme von 30.000 € (S. 105-106 des Verkaufsprospekts)

Auf Basis des geänderten Investitions- und Finanzierungsplans sowie der geänderten Prognoserechnung ergibt sich die nachstehende aktualisierte Berechnung samt Erläuterungen, die an die Stelle der bisherigen Verkaufsprospektseiten 105-106 tritt.

Prognose	IMMORENTE Plus Kapital 3	Clevere KOMBI Kapital 2		RENDITEMAXX Kapital 1	
	Ausgangsprognose	Ausgangsprognose		Ausgangsprognose	
Steuersatz	30,00 %	30,00 %	44,31 %	30,00 %	44,31 %
1. Investitionsphase					
Beteiligungssumme	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Zzgl. 5 % Abwicklungsgebühr	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Gesamt	31.500	31.500	31.500	31.500	31.500
Steuererstattung Investitionsphase ¹⁾	0	0	0	0	0
Abzgl. Barausschüttung	0	0	0	-1.800	-1.800
Tatsächlich eingesetztes Eigenkapital	21.207 ²⁾	15.750 ³⁾	15.750 ³⁾	29.700	29.700
2. Vermietungsphase bis 2040 nach Prognoserechnung (ohne Kapitalrückzahlung in Höhe von 50% von Kapital 1 und von 50% der Ersteinlage bei Kapital 2)					
Veräußerungserlös	44.064	44.064	44.064	44.064	44.064
Barausschüttungen inkl. Kapitalrückfluss	32.590	36.182	36.182	57.450	57.450
Abzgl. Steuerlast	-8.266	-8.266	-12.387	-8.266	-12.387
Zufluss nach Steuern	68.388	71.980	67.859	93.248	89.127
Abzgl. eingesetztes Kapital	-21.207	-15.750	-15.750	-29.700	-29.700
Vermögenszuwachs	47.181	56.230	52.109	63.548	59.427
Bezogen auf eingesetztes Eigenkapital	222,5 %	357,0 %	330,8 %	214,0 %	200,1 %

¹⁾ Steuererstattung für Anlaufverluste entfällt nach § 15 b EStG

Angaben in €

²⁾ Ersteinlage zzgl. Abwicklungsgebühr zzgl. aller Ansparleistungen

³⁾ Ersteinlage zzgl. Abwicklungsgebühr

Prognostizierter Vermögenszuwachs

Bei der vorstehenden Modellrechnung handelt es sich um eine summarische Darstellung des möglichen wirtschaftlichen Ergebnisses verschiedener Beteiligungsformen. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der in der Prognoserechnung verwendeten Prämissen. Die angenommenen Rechengrößen unterliegen jedoch zahlreichen Einflüssen, die wahrscheinlich zu abweichenden Ergebnissen führen werden.

Es ist außerdem zu beachten, dass sich das ausgewiesene Ergebnis bei einer etwaigen zukünftigen Veränderung der steuerlichen Situation des Anlegers abweichend darstellen kann.

Es wurden folgende ergänzende Annahmen getroffen:

- Kapitaleinzahlung zum 31.12.2009 (im ursprünglichen Verkaufsprospekt 31.12.2008)
- Einlösung der jeweils angelegten Liquiditätsreserven zum Nominalwert
- Zzgl. Verkaufserlöse der Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg zur 13,75-fachen Jahresnettomiete (also in Höhe des tatsächlichen Einkaufsfaktors) multipliziert mit der Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft an diesen Immobilien von ca. 94 %
- Zzgl. Verkaufserlöse der Immobilien beim geplanten Objekt 2 zur 13,5-fachen Jahresnettomiete (also in Höhe des geplanten durchschnittlichen Einkaufsfaktors inklusive Grunderwerbsteuer und Maklerkosten)
- Abzgl. Bankdarlehen für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg multipliziert mit der Beteiligungsquote der Fondsgesellschaft von ca. 94 %
- Abzgl. Bankdarlehen für das geplante Objekt 2
- bezogen auf das tatsächlich eingezahlte Eigenkapital

Soweit im Veräußerungsfall der tatsächliche Anteilswert der Beteiligung die in der Prognoserechnung des ursprünglichen Verkaufsprospekts für das jeweilige Jahr kalkulierten Beträge übersteigt, erhält die Komplementärin eine gesonderte Vergütung (vgl. § 13 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft). Da vorliegend mit den (niedrigeren) Werten aus der Prognoserechnung des 2. Nachtrags kalkuliert wurde, fällt keine diesbezügliche Vergütung für die Komplementärin an.

KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG
FÜR EINE BETEILIGUNGSSUMME
VON 30.000 €

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Kapitalrückflussrechnung für eine Beteiligungssumme von 30.000 €“ (S. 107-109 des Verkaufsprospekts)

Auf Basis der geänderten Beispielrechnung ergibt sich die nachstehende aktualisierte Berechnung samt Erläuterungen, die an die Stelle der bisherigen Verkaufsprospektseiten 107 bis 109 tritt.

Prognose		Kapitalrückflussrechnung für einen Kapital 1 Anleger ohne Ausübung der Option im Jahr 2023					
Jahre		2009-2010	2011-2017	2018-2024	2025-2039	2040	Gesamt
1.	Beteiligungsanteil inkl. Abwicklungsgebühr	31.500	31.500	31.500	31.500		
2.1.	Gewinnausschüttungen	0	0	0	23.576	1.421	24.997
2.2.	Steuererstattungen (+)/Steuerzahlungen (/.)	0	34	-868	-7.067	-366	-8.267
2.3.	Eigenkapitaleinzahlungen (/.)	-31.500	0	0	0	0	-31.500
	Eigenkapitalrückzahlungen/Auszahlungen (+)	1.800	12.600	12.900	6.124	44.893	78.317
2.4.	Summe des Rückflusses	-29.700	12.634	12.032	22.633	45.948	63.547
3.	Gebundenes Kapital	-29.700	-17.066	-5.034	17.599	63.547	
4.	Haftungsvolumen	0	0	300	3.000	3.000	
5.	Anteiliges Fremdkapital	109.748	24.121	7.401	7.361	0	

Prognose		Kapitalrückflussrechnung für einen Kapital 3 Anleger					
Jahre		2009-2010	2011-2017	2018-2024	2025-2039	2040	Gesamt
1.	Beteiligungsanteil inkl. Abwicklungsgebühr	4.346	16.205	31.500	31.500		
2.1.	Gewinnausschüttungen	0	0	0	23.576	1.421	24.997
2.2.	Steuererstattungen (+)/Steuerzahlungen (/.)	0	34	-868	-7.067	-366	-8.267
2.3.	Eigenkapitaleinzahlungen (/.)	-4.260	-8.820	-8.127	0	0	-21.207
	Eigenkapitalrückzahlungen/Auszahlungen (+)	0	0	1.840	4.999	44.818	51.657
2.4.	Summe des Rückflusses	-4.260	-8.786	-7.155	21.508	45.873	47.180
3.	Gebundenes Kapital	-4.260	-13.046	-20.201	1.307	47.180	
4.	Haftungsvolumen	0	0	0	0	0	
5.	Anteiliges Fremdkapital	10.411	11.823	7.401	7.361	0	

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALRÜCKFLUSSRECHNUNG

Allgemeine Anmerkungen

Es wird jeweils eine Kapitalrückflussrechnung für einen Anleger der Kapitalart 1 ohne Ausübung der Option im Jahr 2023 und für einen Anleger der Kapitalart 3 – jeweils auf Basis der aktuellen Rechtslage und der Annahme des jeweiligen Anlegerbeitritts im Dezember 2009 (ursprünglich Dezember 2008) – dargestellt.

Die prognostizierten Auszahlungsbeträge wurden für Zwecke der Kapitalrückflussrechnung in Gewinnausschüttungen und Eigenkapitalrückzahlungen unterteilt. Eine Eigenkapitalrückzahlung wurde insoweit angenommen, als die prognostizierten Auszahlungsbeträge den handelsrechtlichen Gewinn unter Berücksichtigung von handelsrechtlichen Verlustvorträgen übersteigen.

Im Übrigen gelten die für die Prognoserechnung der Fondsgesellschaft getroffenen Annahmen entsprechend.

Es wird jeweils von einer Kommanditbeteiligung in Höhe von 30.000 € zuzüglich 5 % Abwicklungsgebühr ausgegangen.

Der Betrachtungszeitraum wurde aufgeteilt in die Darstellung der Investitionsphase (2009 - 2010), der Phase bis zur kalkulierten Beendigung der ersten Zinsbindung für die geplanten aufzunehmenden Darlehen aus dem Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb (2011 - 2017), der Phase bis zum Beginn der geplanten Tilgungsaussetzung für sämtliche Darlehen (2018 - 2024), der Phase nach Tilgungsaussetzung bis zur unterstellten Immobilienveräußerung (2025 - 2039) und dem Jahr der unterstellten Veräußerung der Immobilien (2040).

Bei zusammengefasster Darstellung mehrerer Jahre beziehen sich die Zahlenangaben bezüglich gebundenem Kapital, Haftungsvolumen und anteiligem Fremdkapital jeweils auf das letzte Jahr der Zusammenfassung.

Alle Zahlenangaben der Kapitalrückflussrechnung sind auf volle Euro auf- bzw. abgerundet.

Gewinnausschüttungen

Dargestellt wird der Anteil der prognostizierten Ausschüttungen, der voraussichtlich durch handelsrechtliche Gewinne gedeckt ist.

Steuerzahlungen / Steuererstattungen

Für die Steuerberechnung wurde über die gesamte Laufzeit ein Steuersatz in Höhe von 30 % einschließlich Solidaritätszuschlag von 5,5 % bezogen auf die Einkommensteuer sowie etwaige Kirchensteuer in Ansatz gebracht.

Dabei wurde – wie in der Prognoserechnung der Fondsgesellschaft – von der Anwendung des § 15 b EStG auf das vorliegende Beteiligungsmodell sowie der Anrechenbarkeit der Kapitalertragsteuer auf Ebene der Kapitalanleger ausgegangen.

Eigenkapitaleinzahlungen / Eigenkapitalrückzahlungen / Auszahlungen

Die Eigenkapitaleinzahlungen bei Anlegern der Kapitalart 1 betreffen ausschließlich die Einzahlung der Beteiligungssumme einschließlich Abwicklungsgebühr zum unterstellten Beitrittszeitpunkt im Dezember 2009.

Die Eigenkapitaleinzahlungen bei Anlegern der Kapitalart 3 betreffen die Ersteinlage von 5 % der Beteiligungssumme zuzüglich der Abwicklungsgebühr zum unterstellten Beitrittszeitpunkt im Dezember 2009 sowie die kalkulierten ratierlichen Einzahlungen in den Folgejahren unter Berücksichtigung der thesaurierten Ausschüttungen.

Die Eigenkapitalrückzahlungen/Auszahlungen betreffen den nicht durch handelsrechtliche Gewinne gedeckten Teil der kalkulierten Ausschüttungen. Bei Anlegern der Kapitalart 1 wurde zudem unterstellt, dass von der Optionsmöglichkeit auf Rückgabe von 50 % des Kapitals im Jahr 2023 kein Gebrauch gemacht wird und deshalb keine entsprechenden Rückzahlungen erfolgen.

Im Jahr 2040 wurde jeweils ein Verkauf der Immobilien zu den in diesem 2. Nachtrag dargestellten Grundsätzen unterstellt.

Gebundenes Kapital

Die Angabe des gebundenen Kapitals drückt aus, wie viel des ursprünglich vom Anleger investierten Kapitals noch in der Fondsbeteiligung gebunden und noch nicht über Ausschüttungen – unter Berücksichtigung von Steuerzahlungen – an den Anleger zurückgeflossen ist. Bei prognosegemäßem Verlauf sind bei einem Anleger der Kapitalart 1, der von seinem Optionsrecht im Jahr 2023 keinen Gebrauch macht, bis zum Jahr 2024 noch 5.034 € in der Fondsbeteiligung gebunden. Bis zum Jahr 2040 erhält ein Anleger der Kapitalart 1 neben dem eingesetzten Kapital planmäßig weitere Rückflüsse in Höhe von 63.547 € (unter Berücksichtigung eines unterstellten Verkaufs der Immobilien zu den in diesem 2. Nachtrag dargestellten Konditionen).

Bei einem Anleger der Kapitalart 3 sind im Jahr 2024 noch ca. 20.201 € des eingesetzten Kapitals in der Fondsbeteiligung gebunden, bis zum Jahr 2040 (unter Berücksichtigung eines unterstellten Verkaufs der Immobilien zu den in diesem 2. Nachtrag dargestellten Konditionen) erhält er kalkulatorisch neben dem eingesetzten Kapital weitere ca. 47.180 € zurück.

Haftungsvolumen

Die hohen nicht durch handelsrechtliche Gewinne gedeckten Ausschüttungen stellen rechtlich Rückzahlungen von Eigenkapital dar. Soweit diese Rückzahlungen über die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen der Direktkommanditisten bzw. der Treuhandkommanditistin hinausgehen, lebt die Haftung der Anleger (bei mittelbar beteiligten Kommanditisten aufgrund der Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin) wieder auf. Die Haftung kann aber maximal bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (10 % der Beteiligungssumme ohne Abwicklungsgebühr) wieder aufleben.

Anteiliges Fremdkapital

Dargestellt wurde das anteilige Fremdkapital des Anlegers bezogen auf die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft (geplante Darlehensaufnahme für den Ende 2010 vorgesehenen weiteren Objekterwerb, geplante Vorfinanzierung Ansparkapital und geplante Stille Beteiligungen). Daneben bestehen noch Verbindlichkeiten auf Ebene der Objektgesellschaft, die nicht mit in die Betrachtung einbezogen wurden.

FONDSENTWICKLUNG BEI VERÄNDERTEN ANNAHMEN – SENSITIVITÄTSANALYSE

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Fondsentwicklung bei veränderten Annahmen – Sensitivitätsanalyse“ (S. 110-113 des Verkaufsprospekts sowie S. 7-8 des 1. Nachtrags)

Auf Basis der geänderten Beispielrechnung ergibt sich die nachstehende aktualisierte Berechnung samt Erläuterungen, die anstelle der bisherigen Verkaufsprospektseiten 100 bis 113 sowie der bisherigen Seiten 7 bis 8 des 1. Nachtrags tritt.

PROGNOSE			
Einflussfaktoren	Gesamterfolg mit negativem Einflussfaktor	Gesamterfolg gemäß Prognoserechnung	Gesamterfolg mit positivem Einflussfaktor
	Abweichung Ausgangsprognose	Ausgangsprognose	Abweichung Ausgangsprognose
Alle Anleger der Kapitalarten 1 und 2 machen von ihrem Recht auf Rückforderung von 50 % ihrer Ersteinlage zum 31.12.2023 Gebrauch	-	91.748 €	96.174 €
Alle Stillen Gesellschafter ziehen ihr Kapital zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 ab ¹⁾	-	91.748 €	96.231 €
70 % der Stillen Gesellschafter ziehen ihr Kapital zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 ab ¹⁾	-	91.748 €	93.213 €
Der Verkaufsfaktor zur Ermittlung des Verkaufspreises verändert sich um +/- 1	88.097 €	91.748 €	94.936 €
Der Zinssatz der Anschlussfinanzierung verändert sich um +/- 20%	90.365 €	91.748 €	92.913 €
Der Anteil der Beitragsfreistellungen bei Kapital 4 verändert sich um +/- 10 Prozentpunkte	91.318 €	91.748 €	92.184 €
Die Erträge aus Vermietungen ab dem 11. Vermietungsjahr (Jahr 2019 bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg ; Jahr 2021 bei Objekt 2) verändern sich um +/- 10%	81.349 €	91.748 €	101.033 €
30 % der Anleger der Kapitalarten 1 - 4 kündigen die Beteiligung zum 31.12.2025 ¹⁾	-	91.748 €	104.742 €
Die kalkulierte Kursschwankung aus der Finanzierung einer Darlehenstranche in Schweizer Franken verändert sich um +/- 10%	91.652 €	91.748 €	91.844 €
Die Kosten für die Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung der Objekte verändern sich um +/- 20%	91.119 €	91.748 €	92.377 €

¹⁾ Für den Fall, dass alle Stillen Gesellschafter ihr Kapital zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 abziehen, für den Fall, dass 70 % der Stillen Gesellschafter ihr Kapital zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 abziehen und für den Fall, dass 30 % der Anleger der Kapitalarten 1 - 4 die Beteiligung zum 31.12.2025 kündigen sind zusätzliche Finanzierungsmaßnahmen nötig; die dargestellte Fondsentwicklung unterstellt das Zustandekommen dieser zusätzlichen Finanzierungsmaßnahmen; vgl. die nachfolgenden Ausführungen hierzu.

Erläuterungen zur Fondsentwicklung bei veränderten Annahmen – Sensitivitätsanalyse

Das Ergebnis des Fonds verändert sich, wenn die tatsächlichen Entwicklungen von den Annahmen der Prognoserechnung abweichen. Die vorstehenden Berechnungen gehen von der Veränderung maßgeblicher Einflussfaktoren aus. Wichtig ist dabei allerdings, dass einzelne Faktoren durch die Entwicklung anderer Faktoren ausgeglichen werden können. Ein Zusammentreffen aller Einflussfaktoren ist nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich. Anhand einer Beteiligungssumme von 30.000 € der Kapitalart 1 (Beitritt 12/2009, Steuersatz 30 % inkl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) wird in der vorstehenden Berechnung aufgezeigt, wie sich eine Veränderung einzelner Einflussfaktoren auf das Ergebnis auswirkt.

Hauptsächliche Einflussfaktoren bestehen in der Anschlussvermietung bzw. der Höhe etwaiger Mietaufschläge, höheren Fremdfinanzierungszinsen, der Währungsveränderung des Schweizer Franken, der Höhe der Kosten für Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung, dem späteren Veräußerungserlös der Immobilie, der Rückzahlungsquote bezüglich der Option der Anleger der Kapitalarten 1 und 2, der Rückzahlungsquote der Stillen Gesellschafter, der Quote der Beitragsfreistellungen der ratierlichen Anleger und der Quote der ordentlichen Gesellschaftskündigungen.

Einzelne Faktoren können durch die Entwicklung anderer Faktoren ausgeglichen werden. Eine geringere Inflationsrate führt einerseits zu verringerten Mieteinnahmen, in der Regel aber andererseits auch zu niedrigeren Fremdkapitalzinsen. Es sollte beachtet werden, dass die beispielhaft angenommenen Entwicklungen nicht die maximal denkbaren Veränderungen darstellen. Es sind auch höhere Abweichungen oder ein Zusammentreffen von verschiedenen negativen Einflussfaktoren möglich, die das Fondsergebnis deutlich beeinflussen können. Ergänzend wird auf die Darstellungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

Alle Anleger der Kapitalarten 1 und 2 machen von ihrem Recht auf Rückforderung von 50 % ihrer Ersteinlage im Jahr 2023 Gebrauch

In der Prognoserechnung wurde kalkuliert, dass kein Anleger der Kapitalarten 1 und 2 von seinem Recht auf Rückforderung von 50 % seiner Ersteinlage im Jahr 2023 Gebrauch macht. Alternativ wurde berechnet, wie die Entwicklung der Fondsgesellschaft verläuft, wenn alle Anleger von diesem Recht Gebrauch machen.

Alle Stillen Gesellschafter machen von ihrem Recht Gebrauch, die Beteiligung zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 zurückzufordern

In der Prognoserechnung wurde kalkuliert, dass 30 % der Anleger der Kapitalarten 5/6,75 %, 5/7,5 % und 5/8 % zu den jeweils ersten Kündigungsmöglichkeiten ihr Stilles Kapital zurückfordern und 70 % der Anleger die Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung wandeln. Alternativ wurde die Entwicklung der Fondsgesellschaft untersucht, wenn alle Stillen Gesellschafter ihr Kapital zurückfordern.

Für diesen Fall sind erhebliche Ausschüttungsverzichte der verbleibenden Gesellschafter und weitere Finanzierungsmaßnahmen erforderlich, um die Stillen Beteiligten auszuzahlen. Sollten zum 31.12.2012 sämtliche Anleger der Kapitalart 5/6,75 % ihr Stilles Kapital zurückfordern, müsste die Fondsgesellschaft nach der Prognoserechnung im Jahr 2012 einen Betrag von ca. 9.200.000 € nachfinanzieren. Bei der Sensitivätsbetrachtung wurde unterstellt, dass dies möglich ist und dass die Nachfinanzierung zu einem Zinssatz von 7 % p. a. eingedeckt werden kann. Eine teilweise Rückführung dieser zusätzlichen Finanzierungsmittel wäre nach der Prognoserechnung in den Jahren 2013 und 2014 in Höhe von insgesamt ca. 4.100.000 € möglich, bevor im Jahr 2015 – bei unterstellter Rückforderung sämtlicher Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/7,5 % zum 31.12.2015 – wiederum zusätzliche Darlehensaufnahmen von ca. 7.200.000 € zu einem kalkulierten Zinssatz von 7 % p. a. erfolgen müssten, so dass die kalkulierte zusätzliche Gesamtdarlehensaufnahme

zum 31.12.2015 ca. 12.300.000 € betragen würde. Eine teilweise Rückführung dieser Darlehen wäre nach der Prognoserechnung in den Jahren 2016 und 2017 in Höhe von insgesamt ca. 5.700.000 € möglich, bevor im Jahr 2018 – bei unterstellter Rückforderung sämtlicher Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/8 % zum 31.12.2018 – wiederum zusätzliche Darlehensaufnahmen von ca. 7.900.000 € zu einem kalkulierten Zinssatz von 7 % p. a. erfolgen müssten. Die angenommene Gesamtdarlehensaufnahme zum 31.12.2018 würde dann ca. 14.500.000 € betragen. Die vollständige Rückführung dieser zusätzlichen Darlehensmittel wäre dann nach der Prognoserechnung bis zum Jahr 2022 möglich.

Daneben müssten die verbleibenden Gesellschafter während des Zeitraums von 2012 - 2021 und damit fast für den gesamten Nachfinanzierungszeitraum auf sämtliche Ausschüttungen verzichten. Für die Anleger der Kapitalarten 2 - 4 würde dies bedeuten, dass ihrem Kapitalkonto während dieses Zeitraumes keinerlei thesaurierte Ausschüttungen gutgeschrieben werden könnten. Dadurch würde sich die Ansparphase verlängern. Anleger der Kapitalarten 3 und 4 würden nach der Prognoserechnung erstmals im Jahr 2026 Barausschüttungen erhalten, Anleger der Kapitalart 2 erst im Jahr 2031.

Sollten die für diesen Fall angestrebten Nachfinanzierungsmittel nicht zur Verfügung gestellt werden können, wäre nach der Prognoserechnung lediglich eine sukzessive Auszahlung der Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/6,75 % in den Jahren 2012 - 2016, der Kapitalart 5/7,5 % in den Jahren 2015 - 2019 und der Kapitalart 5/8 % in den Jahren 2019 - 2021 – bei jeweils vollumfänglichem Ausschüttungsverzicht der verbleibenden Gesellschafter während des gesamten Zeitraumes 2012 - 2021 – möglich. Insoweit wird auf die §§ 16 Abs. 3 und 17 des Vertrages über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht verwiesen.

70 % der Stillen Gesellschafter machen von ihrem Recht Gebrauch, die Beteiligung zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 zurückzufordern

Zwischenzeitlich liegen erste Erkenntnisse hinsichtlich der Rückforderungsquote (Kündigungsausübung ohne Wandlung) bei bereits platzierten SHB-Fonds vor. Bei diesen wurden etwas mehr als 70 % des Stillen Beteiligungskapitals zum Ende der ersten Mindestlaufzeit gekündigt, ohne dass das Wandlungsrecht ausgeübt wurde. Auch wenn eine Übertragbarkeit der dortigen Verhältnisse auf das vorliegende Beteiligungsangebot zu den maßgeblichen Kündigungszeitpunkten von der Anbieterin und Prospektherausgeberin als nicht gegeben angesehen wird, ergibt sich hieraus eine erhöhte Eintrittswahrscheinlichkeit für eine Abweichung von der Ausgangsberechnung laut Prognoserechnung. Umgekehrt vermindert sich die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt der in der vorstehenden Sensitivitätsanalyse abgebildeten Geschehensabläufe, soweit hier von einer Rückforderungsquote von 100% ausgegangen wird.

Auf Grund der vorgenannten erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit wurde zusätzlich zu den Sensitivitätsanalysen im ursprünglichen Verkaufsprospekt die Entwicklung der Fondsgesellschaft untersucht, wenn 70 % aller Stillen Gesellschafter ihr Kapital zurückfordern.

Auch für diesen Fall sind – allerdings gegenüber der Situation, dass alle Stillen Gesellschafter ihr Kapital zurückfordern, deutlich moderatere – Ausschüttungsverzichte der verbleibenden Gesellschafter und weitere Finanzierungsmaßnahmen erforderlich, um die Stillen Beteiligten auszuzahlen. Sollten zum 31.12.2012 70% der Anleger der Kapitalart 5/6,75 % ihr Stilles Kapital zurückfordern, müsste die Fondsgesellschaft nach der Prognoserechnung im Jahr 2012 einen Betrag von ca. 4.300.000 € nachfinanzieren. Bei der Sensitivitätsbetrachtung wurde unterstellt, dass dies möglich ist und dass die Nachfinanzierung zu einem Zinssatz von 7 % p. a. eingedeckt werden kann. Eine vollumfängliche Rückführung dieser zusätzlichen Finanzierungsmittel wäre nach der Prognoserechnung in den Jahren 2013 und 2014

möglich. Im Jahr 2015 – bei unterstellter Rückforderung von 70% der Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/7,5% zum 31.12.2015 – wäre dann eine erneute Darlehensaufnahme von ca. 4.100.000 € zu einem kalkulierten Zinssatz von 7% p.a. notwendig. Eine vollumfängliche Rückführung dieser Darlehen wäre nach der Prognoserechnung in den Jahren 2016 und 2017 möglich. Im Jahr 2018 wiederum wäre – bei unterstellter Rückforderung von 70% der Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/8% zum 31.12.2018 – eine zusätzliche Darlehensaufnahme von ca. 2.700.000 € zu einem kalkulierten Zinssatz von 7% p.a. erforderlich. Die vollständige Rückführung dieser zusätzlichen Darlehensmittel wäre dann nach der Prognoserechnung im Jahr 2019 möglich.

Daneben müssten die verbleibenden Gesellschafter während des Zeitraums von 2012 - 2013, 2015 - 2016 und 2018 auf Ausschüttungen verzichten. Im Jahr 2014 wären nur reduzierte Ausschüttungen möglich. Für die Anleger der Kapitalarten 2 - 4 würde dies bedeuten, dass ihrem Kapitalkonto während des Zeitraumes der Ausschüttungsverzichte keinerlei und während des Zeitraums der reduzierten Ausschüttungen nur verminderte thesaurierte Ausschüttungen gutgeschrieben werden könnten. Dadurch würde sich die Ansparphase verlängern. Anleger der Kapitalarten 3 und 4 würden nach der Prognoserechnung erstmals im Jahr 2025 Barausschüttungen erhalten, Anleger der Kapitalart 2 erst im Jahr 2028.

Sollten die für diesen Fall angestrebten Nachfinanzierungsmittel nicht zur Verfügung gestellt werden können, wäre nach der Prognoserechnung lediglich eine sukzessive Auszahlung der Stillen Beteiligungen der Kapitalart 5/6,75% in den Jahren 2012 - 2014, der Kapitalart 5/7,5% in den Jahren 2015 - 2017 und der Kapitalart 5/8% in den Jahren 2018 - 2019 – bei jeweils vorstehenden Ausschüttungsverzichten der verbleibenden Gesellschafter – möglich. Insoweit wird auf die §§ 16 Abs. 3 und 17 des Vertrages über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht verwiesen.

Verkaufserlös

In der Darstellung zum prognostizierten Vermögenszuwachs wird beispielhaft von einem Verkauf der Fondsobjekte Ende 2040 zum 13,75-fachen der dann aktuellen Jahresmiete bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg und zum 13,5-fachen der dann aktuellen Jahresmiete für den Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb ausgegangen. In der Sensitivitätsanalyse sind die Auswirkungen auf den prognostizierten Beteiligungserfolg des Anlegers bei Abweichung der vorgenannten Verkaufsfaktoren um jeweils +/- 1 dargestellt. Ergänzend wird auf die Darstellungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

Anschlussfinanzierung

Für die bereits eingedeckte Endfinanzierung für die Objekte in Bayern und Baden-Württemberg wurde eine Zinsbindung bis zum 31.12.2015 vereinbart. Die Anschlussfinanzierung ab dem 01.01.2016 wurde für den gesamten weiteren Prognosezeitraum mit einem Zinssatz von 6,5% p.a. kalkuliert. Für die noch einzudeckende Langfristfinanzierung für den Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb ist für die in Euro aufzunehmende Darlehenstranche eine Zinsbindung bis zum 31.12.2017 vorgesehen. Für die Anschlussfinanzierung ab dem 01.01.2018 wurde für den gesamten weiteren Prognosezeitraum für dieses Darlehen ebenfalls ein jährlicher Zinssatz von 6,5% kalkuliert. In der Sensitivitätsanalyse sind die Folgen einer Abweichung der für die Anschlussfinanzierung der vorgenannten Darlehen unterstellten Zinsen um +/- 20% veranschaulicht.

Für die in Schweizer Franken aufzunehmende Darlehenstranche der noch einzudeckenden Langfristfinanzierung für den Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb ist keine feste Zinsbindung vorgesehen. Die Zinskonditionen dieses Darlehens wurden daher für Zwecke dieser Sensitivitätsanalyse gegenüber der Ursprungsprognose nicht verändert.

Der Anteil der Beitragsfreistellungen bei Kapital 4 verändert sich um +/- 10 Prozentpunkte

In der Prognoserechnung wurde kalkuliert, dass in den Jahren 2011 - 2020 jeweils 3 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – insgesamt während dieses Zeitraums also 30 % des ursprünglichen Zeichnungsbetrages der Anleger der Kapitalart 4 – beitragsfrei gestellt werden. In der Sensitivitätsanalyse wird dargestellt, wie der Verlauf der Fondsgesellschaft ist, wenn sich die Quote der Beitragsfreistellungen während den Jahren 2011 - 2020 um insgesamt +/- 10 Prozentpunkte verändert.

Zu beachten ist, dass eine Reduzierung der Beitragsfreistellungsquote um 10 Prozentpunkte den negativen Einflussfaktor und eine Erhöhung um 10 Prozentpunkte den positiven Einflussfaktor darstellt.

Veränderung der Vermietungserträge ab dem 11. Vermietungsjahr

Einnahmen aus der Vermietung der Objekte sind die entscheidende Größe für den Ertrag der Beteiligung. In der Sensitivitätsbetrachtung wurde unterstellt, dass sich die kalkulierten Mieterträge ab dem 11. Vermietungsjahr, also dem Jahr 2019 bei den Objekten in Bayern und Baden-Württemberg und dem Jahr 2021 bei dem Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb gegenüber der Prognoserechnung um +/- 10 % verändern.

30 % der Anleger der Kapitalarten 1 - 4 machen von ihrem Recht Gebrauch, die Beteiligung zum 31.12.2025 zu kündigen

In der Prognoserechnung wurde kalkuliert, dass kein Anleger der Kapitalarten 1 - 4 von seinem Recht Gebrauch macht, die Beteiligung zum 31.12.2025, der ersten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit, zu kündigen. Alternativ wurde die Entwicklung der Fondsgesellschaft untersucht, wenn 30 % der Anleger zum 31.12.2025 ihre Beteiligung kündigen.

Für diesen Fall sind erhebliche Ausschüttungsverzichte der verbleibenden Gesellschafter und weitere Finanzierungsmaßnahmen erforderlich, um die kündigenden Anleger auszuzahlen. Sollten zum 31.12.2025 30 % der Anleger der Kapitalarten 1 - 4 ihre Beteiligung kündigen, müsste die Fondsgesellschaft nach der Prognoserechnung im Jahr 2025 einen Betrag von ca. 35.900.000 € nachfinanzieren. Bei der Sensitivitätsbetrachtung wurde unterstellt, dass dies möglich ist und dass die Nachfinanzierung zu einem Zinssatz von 7 % p. a. eingedeckt werden kann. Eine vollumfängliche Rückführung dieser zusätzlichen Finanzierungsmittel wäre nach der Prognoserechnung in den Jahren 2026 - 2029 möglich.

Daneben müssten die verbleibenden Gesellschafter während des gesamten Nachfinanzierungszeitraumes von 2025 - 2029 auf sämtliche Ausschüttungen verzichten.

Sollten die für diesen Fall angestrebten Nachfinanzierungsmittel nicht zur Verfügung gestellt werden können, wäre nach der Prognoserechnung lediglich eine sukzessive Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens der kündigenden Anleger in vier gleichen Jahresraten in den Jahren 2026 - 2029 – bei jeweils vollumfänglichen Ausschüttungsverzicht der verbleibenden Gesellschafter während des gesamten Zeitraumes 2025 - 2029 – möglich. Insoweit wird auf § 28 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft verwiesen.

Kursschwankung Schweizer Franken

In der Prognoserechnung wurde für die noch einzudeckende Langfristfinanzierung für den Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb für die in Schweizer Franken aufzunehmende Darlehenstranche ein Währungsrisiko in Höhe von ca. 4,3 % bezogen auf die jährlichen kalkulierten Darlehenszinsen und von 10 % des vorgesehenen Darlehensbetrages im letzten Jahr der Prognoserechnung eingeplant. In der Sensitivitätsanalyse sind die Folgen einer Abweichung des kalkulierten Währungsrisikos um +/- 10 % veranschaulicht.

Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung

In der Prognoserechnung wurden jährliche Aufwendungen für Renovierung und Anschlussvermietung sowie einmalig zusätzliche Aufwendungen für Revitalisierung im Jahr 2021 kalkuliert. In der Sensitivitätsbetrachtung wird dargestellt, wie sich der Fonds bei gegenüber der Kalkulation um +/- 20% verändernden Kosten für Renovierung/Anschlussvermietung/Revitalisierung entwickelt. Auch insoweit wird auf die Darstellungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

IHRE PARTNER IM ÜBERBLICK

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Ihre Partner im Überblick“ (S. 116-118 des Verkaufsprospekts sowie S. 5-6 des 1. Nachtrags)

Die im 1. Nachtrag beschriebenen Planungen zu personellen und kapitalmäßigen Veränderungen hinsichtlich der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH als der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und der Objektgesellschaft wurden zwischenzeitlich vollzogen.

Herr Achim Pfeffer wurde am 08.07.2009 zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt, mit der Befugnis, im Namen der persönlich haftenden Gesellschafterin mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen. Der bisherige Geschäftsführer Friedrich Hart schied zum gleichen Zeitpunkt als Geschäftsführer aus. Die genannten Änderungen wurden am 13.07.2009 im Handelsregister eingetragen, ebenso wie die Prokura-bestellung (Gesamtprokura) für Herrn Hart sowie den geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds- und der Objektgesellschaft Markus Schottenhammel.

100%ige Gesellschafterin der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH ist nunmehr die SHB AG. Die SHB AG ist des Weiteren Gesellschafterin der SHB Objektverwaltung GmbH, die mit der Objektgesellschaft einen Objektverwaltungsvertrag über die Verwaltung der 18 Immobilien in Baden-Württemberg und Bayern geschlossen hat. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten hierzu wird auf die weiteren Angaben unter „Rechtliche Grundlagen“ im Rahmen dieses 2. Nachtrags verwiesen.

Die SHB AG plant ihrerseits im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung am

08.03.2010 die Umfirmierung in FIHM Fonds- und Immobilien Holding München AG.

Zum 31.12.2009 ist Herr Achim Wilhelm-Wittschier, einer der beiden Vorstände der SHB Innovative Fondskonzepte AG sowie Vorstandsmitglied der SHB AG aus seinen bisherigen Ämtern ausgeschieden. Herr Wilhelm-Wittschier bleibt der SHB Innovative Fondskonzepte AG erhalten und wechselt in deren Aufsichtsrat.

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG wird laut einer aktuellen Auskunft der CREDITREFORM mit einem Bonitätsindex von 222 geführt (Skala von 100 = ausgezeichnete Bonität bis 600 = harte Negativmerkmale). Der Bonitätsindex betrug zum Zeitpunkt der Erstellung des 1. Nachtrags 178.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 119-142 des Verkaufsprospekts sowie S. 8 des 1. Nachtrags)

I.

Seit dem Zeitpunkt der Erstellung des 1. Nachtrags vom 15.05.2009 ist eine Reihe von steuerlichen Änderungen in Kraft getreten und sind mehrere Gesetzgebungsvorhaben auf den Weg gebracht worden. Stellvertretend dafür ist das Wachstumsbeschleunigungsgesetz vom 22.12.2009 zu nennen, welches unter anderem die krisenverschärfend wirkenden Regelungen der Unternehmensteuerreform 2008 entschärft sowie Korrekturen der bereits im 1. Nachtrag dargestellten Erbschaftsteuerreform beinhaltet. Auswirkungen von wesentlicher Bedeutung für die steuerlichen Grundlagen des vorliegenden Fonds sowie die Anleger resultieren hieraus nicht.

II.

Auf Grund der Aktualisierung der Berechnungen im Rahmen dieses 2. Nachtrags sind auch folgende Zahlenangaben im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ des ursprünglichen Verkaufsprospekts zu aktualisieren:

zu II. 1. a) Beschränkung des Verlustausgleichs und der Verlustverrechnung durch § 15 b EStG (S. 120-122 des Verkaufsprospekts)

Der anfängliche Verlust, den die Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG der Fondsgesellschaft vermittelt, erhöht sich von 1,67 % auf 2,44 % des gezeichneten Kapitals.

Die tatsächliche Kapitaleinzahlung der Fondsgesellschaft bei der Objektgesellschaft erhöht sich – auf Basis der angenommenen Kaufpreissteigerungen – von bislang 27.549.000 € auf 28.250.000 €. Für die Betrachtung gemäß § 15 b EStG ist dementsprechend dieser erhöhte Betrag von 28.250.000 € maßgeblich.

Die unter Berücksichtigung von § 15 b EStG zu beachtende Verlustquote erhöht sich von bislang 10,72 % auf 14,46 % (vgl. S. 121, mittlere Spalte).

Aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft sind nunmehr bis einschließlich des Jahres 2015 (bislang 2016) keine zurechenbaren positiven steuerlichen Ergebnisse für die Fondsgesellschaft zu erwarten. Somit sind nach der Prognose-

rechnung sämtliche Ausschüttungen, welche die Fondsgesellschaft aus dieser Beteiligung erhält, bis einschließlich des Jahres 2015 (bislang 2016) steuerfrei.

Die Anlaufverluste der Fondsgesellschaft in Bezug auf das gemäß § 15 b EStG maßgebliche Kapital in den Jahren 2009 bis 2015 verändern sich marginal von 16,47 % auf 16,24 % (vgl. S. 121, rechte Spalte).

Für die Anleger sind die in der Prognoserechnung kalkulierten Ausschüttungen / Gutschriften weiterhin bis einschließlich 2020 vollumfänglich steuerfrei.

zu II. 1. b3) Überschusserzielungsabsicht (S. 124-125 des Verkaufsprospekts)

Nachdem sich die Summe der kumulierten steuerlichen Ergebnisse in der aktualisierten Prognoserechnung im Rahmen dieses 2. Nachtrags gegenüber dem ursprünglichen Wert laut Verkaufsprospekt vermindert hat (ca. 97 % des gezeichneten Kommanditkapitals, bislang ca. 108 % des gezeichneten Kommanditkapitals) wird empfohlen, für einen zweifelsfreien Nachweis der Überschusserzielungsabsicht einen Gesamtbetrag an Sonderwerbungskosten von 80 % der Beteiligungssumme und

bei geplanter Optionsausübung (Kapitalarten 1 und 2) von 40 % der Beteiligungssumme sicherheitshalber nicht zu überschreiten.

zu II. 1. b5) Abschreibungen bzw. Werbungskosten (S. 127-129 des Verkaufsprospekts)

Werbungskosten auf Ebene der Fondsgesellschaft

Die kalkulierten Zinsaufwendungen reduzieren sich von bislang 3.354.167 € auf 2.471.295 €. Die angesetzten Werbungskosten aus der Kapitalbeschaffung erhöhen sich infolge des gestiegenen einzuwerbenden Stillen Kapitals von 620.000 € auf nun 720.000 €. Insgesamt reduzieren sich die kalkulierten Gesamtwerbungskosten von 5.470.995 € auf 4.728.639 €.

Die voraussichtlich abschreibbaren Kosten bei der Fondsgesellschaft erhöhen sich von 21.798.170 € auf 22.037.600 €. Die voraussichtlich nicht abschreibbaren Kosten betragen nunmehr 5.509.400 € (bislang 5.449.542 €).

Werbungskosten auf Ebene der Objektgesellschaft

Die kalkulierten Gesamtwerbungskosten erhöhen sich insgesamt von 10.032.731 € auf 10.285.053 €. Die Änderungen betreffen vor allem die Zinsaufwendungen, jetzt 6.733.853 €, bislang 6.639.010 €. Des Weiteren haben sich die Beträge für Finanzierungsbeschaffung von 1.228.539 € auf 1.220.000 € und für Bearbeitungsgebühr für Finanzierungsbeschaffung von

382.135 € auf 313.040 € vermindert. Die kalkulierte Position für nicht abzugsfähige Vorsteuer, Erwerbsnebenkosten, Objektverwaltung, Sonstiges hat sich auf 707.660 € (bislang 472.547 €) erhöht.

Die voraussichtlich abschreibbaren Kosten bei der Objektgesellschaft erhöhen sich von 70.244.831 € auf 70.950.670 €. Die voraussichtlich nicht abschreibbaren Kosten betragen nunmehr 17.737.667 € (bislang 17.561.208 €).

Die Fondsgesellschaft erhält aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft nunmehr bis einschließlich des Jahres 2015 (bislang 2016) steuerfreie Ausschüttungen (vgl. S. 129, mittlere Spalte).

zu II. 3. Umsatzsteuer und Vorsteuererstattung (S. 132-134 des Verkaufsprospekts)

Die kalkulierten nicht abzugsfähigen Vorsteuern der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft erhöhen sich prognosegemäß von 236.234 € auf 237.459 €.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ (S. 143-180 des Verkaufsprospekts sowie S. 8-14 des 1. Nachtrags)

zu B.I.12. Beirat/Anlageausschuss (S. 148 des Verkaufsprospekts)

Am 10.02.2010 fand die gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft vorgesehene außerordentliche Gesellschafterversammlung statt, in der aus dem Anlegerkreis ein aus drei Mitgliedern bestehender Beirat/Anlageausschuss gewählt wurde. Hierdurch ist auch die Angabe auf S. 178 des Verkaufsprospekts überholt.

zu C. Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft (S.151-154 des Verkaufsprospekts)

Die Fondsgesellschaft wurde am 21.09.2009 als Kommanditistin der Objektgesellschaft mit einer Hafteinlage von 1.570.000 € im Handelsregister eingetragen.

Aufgrund des zusätzlichen Liquiditätsbedarfs der Objektgesellschaft infolge der bereits eingetretenen und noch erwarteten Kaufpreiserhöhungen, die sich aus der Erhöhung der Mieterträge ergeben, wird davon ausgegangen, dass sich die bis zum 31.12.2010 einzuzahlende Kommanditeinlage (Pflichteinlage) von 27.549.000 € auf 28.250.000 € erhöht, vgl. § 4

Abs. 4 S. 3 des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft. Demgemäß reduziert sich die bis zum 31.12.2040 zinslos gestundete Einlagenverpflichtung auf 128.750.000 €.

Zur weiteren Deckung ihres Liquiditätsbedarfs hat die Objektgesellschaft von der Fondsgesellschaft zudem eine Kontokorrentkreditzusage in Höhe von 2.500.000 € erhalten. Der Kontokorrentkredit soll mit 7% p.a. verzinst und bis spätestens 31.12.2015 zurückgezahlt werden. Ein schriftlich fixierter Darlehensvertrag liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Nachtrags noch nicht vor.

zu C.2. Notarielle Kaufverträge betreffend den Erwerb des Immobilienportfolios in Bayern und Baden-Württemberg (S. 154-166 des Verkaufsprospekts sowie S. 8-12 des 1. Nachtrags)

1. und 2. Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag

Im Zuge der weiteren Objektübernahme hat die Objektgesellschaft zwischenzeitlich zwei Nachträge vom 27.11.2009 und vom 02.12.2009 zum notariellen Kaufvertrag vom 04.09.2008 geschlossen.

Gemäß 1. Nachtrag vom 27.11.2009 zum Kaufvertrag wurden die Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen für die Objekte in Roth, Schelklingen, Bamberg-Gaustadt und Ulm angepasst.

Des Weiteren wurde der teilweisen Neuvermessung des Objekts in Roth Rechnung getragen, vgl. dazu auch die Angaben zum Grundbuchbestand. Zudem wurde eine Neuregelung zum Kaufpreis des Objekts in Roth getroffen, wonach sich der – vorläufige – Kaufpreis auf 18.738.994,56 € zuzüglich 27.376,25 € (als Ausgleich für den Eigentumserwerb anstelle der bisher vereinbarten Übertragung der Erbbaurechte) beläuft. Hierbei wurde eine zusätzliche variable Ausgleichszahlung für ein Mietverhältnis mit der Berthold Görgens GmbH, welches mit einer Umsatzmiete abgeschlossen wurde, für den Fall vereinbart, dass eine bestimmte Quadratmetermiete überschritten wird.

Für den weiteren Bauabschnitt beim Objekt in Burgebrach, einen Anbau an den bestehenden „KiK“-Markt wurde die Fertigstellungs- und Übergabefrist an den Mieter von ursprünglich 31.03.2010 auf den 30.06.2010 verlängert. Ein Mietinteressent für den weiteren Bauabschnitt ist bereits vorhanden.

Hinsichtlich des Kaufpreises wurde die Regelung getroffen, dass sich dieser auf Basis der zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter geschuldeten Jahresnettomiete (ohne Nebenkosten), unter Berücksichtigung von Mehr- oder Minderflächen, multipliziert mit einem Kaufpreisfaktor von 12,8 (ursprünglich 13,75) berechnet. Die maximal zu berücksichtigende Nettomiete je Quadratmeter beträgt hierbei 8,00 €.

Im Rahmen des 2. Nachtrags vom 02.12.2009 zum Kaufvertrag wurde geregelt, dass die bereits von der Objektgesellschaft erbrachte Vorabzahlung von 2.000.000 € zunächst auf den Kaufpreis für das Objekt in Roth anzurechnen ist. Des Weiteren wurde der Objektgesellschaft von der Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG, einer der Veräußererseite zuzurechnenden Gesellschaft, ein bis zum 30.04.2010 zurückzahlendes Darlehen in Höhe von 1.100.000,00 € gewährt, welches unmittelbar mit der Kaufpreiszahlung bei Objektübernahme verrechnet wurde. Das Veräußererdarlehen an die Objektgesellschaft, für welches die Fondsgesellschaft ihre Guthaben auf dem allgemeinen Einzahlungskonto bei der Deutschen Bank AG zur Sicherheit verpfändet hat, wird mit 7% p.a. verzinst, monatlich getilgt und valutiert zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Nachtrags noch mit 500.000 €.

Außerdem wurde für die noch nicht übernommenen Objekte in

Ulm und in Bamberg-Gaustadt wiederum eine Vorabzahlung in Höhe von insgesamt 700.000 € vereinbart, die den gleichen Regelungen unterfällt wie die bisherige Vorabzahlung laut Notarurkunde vom 04.09.2008. Im Falle des berechtigten Rücktritts der Verkäufer vom Kaufvertrag verfällt die Vorabzahlung als Vertragsstrafe.

Geplanter 3. Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag

Für die Übernahme des Objekts in Ulm ist es erforderlich, einen weiteren Nachtrag zum notariellen Kaufvertrag abzuschließen. Ein noch nicht endverhandelter Entwurf liegt zum Zeitpunkt der Erstellung dieses 2. Prospektnachtrags vor. Dieser hat neben Fragen der Neuvermessung des Grundbesitzes u. a. zum Gegenstand, dass die Objektgesellschaft zugunsten der Stadt Ulm Grundstücksbelastungen zu übernehmen hat. Diese betreffen z. B. Fragen der Einschränkung der Nutzung des Grundbesitzes, wie Wohnungsnutzung, Vermeidung der Absenkung der Nutzungsqualität etc., welche auch mit entsprechenden Ausgleichszahlungen bewehrt werden sollen.

zu Grundbuchbestand, Belastungen

Nachfolgend werden die Änderungen, die sich im Grundbuchbestand sowie den Belastungen seit Aufstellung des Verkaufsprospekts sowie des 1. Nachtrags vom 15.05.2009 ergeben haben, erläutert. Soweit bei einzelnen Objekten keine Änderungen eingetreten

sind, erfolgt kein gesonderter Ausweis.

Objekt Aulendorf

Als Alleineigentümerin wurde am 12.05.2009 die Objektgesellschaft eingetragen.

In Abteilung II wurden die Belastungen lfd. Nrn. 1, 2, 4 und 8 von Amts wegen gelöscht und bestehen daher nicht weiter fort.

Objekt Baienfurt

Als Alleineigentümerin wurde am 12.06.2009 die Objektgesellschaft eingetragen. In Abteilung II wurde folglich die Auflassungsvormerkung zugunsten der Objektgesellschaft (lfd. Nr. 8) gelöscht.

Objekt Bamberg-Gaustadt

Die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch des Grundbuchamtes Bamberg für Gaustadt, Blatt 3028, mit den Fl.Nrn. 541/12 zu 583 m², 541/19 zu 314 m² und 541/20 zu 679 m² wurden nach dem Fortführungsnachweis 967 des Vermessungsamtes Bamberg mit dem Grundstück Fl.Nr. 541/18 zu einer Einheit verschmolzen. Das Grundstück wird nach Verschmelzung wie folgt bezeichnet: Fl.Nr. 541/18 zu 2.701 m², Gebäude und Freifläche.

Objekt Biberach

Als Alleineigentümerin wurde am 08.06.2009 die Objektgesellschaft eingetragen; die bisherige Auflassungsvormerkung der Objektgesellschaft (lfd. Nr. 6) wurde gelöscht.

Objekt Kaufbeuren

Als Alleineigentümerin wurde am 23.06.2009 die Objektgesellschaft eingetragen. In Abteilung II wurde folglich die Auflassungsvormerkung zugunsten der Objektgesellschaft (lfd. Nr. 2) gelöscht.

In Abteilung II wurden folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit – auflösend bedingt (Grundstücksnutzung Burger King) für AKS System GmbH mit dem Sitz in Kaufbeuren.

Objekt Mittelbiberach

Als Alleineigentümerin wurde am 17.11.2009 die Objektgesellschaft eingetragen; die bisherige Auflassungsvormerkung der Objektgesellschaft (lfd. Nr. 2) wurde gelöscht.

Objekt Munderkingen

Als Alleineigentümerin wurde am 18.06.2009 die Objektgesellschaft eingetragen. In Abteilung II wurde folglich die Auflassungsvormerkung zugunsten der Objektgesellschaft (lfd. Nr. 2) gelöscht.

Objekt Ochsenhausen

Die Objektgesellschaft wurde als Alleineigentümerin am 10.11.2009 im Grundbuch eingetragen und die bisherige Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 9) gelöscht.

Objekt Rechberghausen II

Als Alleineigentümerin wurde am 19.02.2010 die Objektgesellschaft eingetragen; die bisherige Auflassungsvormerkung der Objekt-

gesellschaft (lfd. Nr. 10) wurde gelöscht.

Objekt Roth

Der Kaufgegenstand wird nach Vermessung und Umschreibung auf Blatt 11607 des Grundbuchs des Grundbuchamtes Schwabach für Roth wie folgt beschrieben: Fl. Nr. 1075/17, Verkehrsfläche zu 102 m², Fl. Nr. 1075, Gebäude- und Freifläche zu 13.575 m², Fl. Nr. 452, Gebäude- und Freifläche zu 99 m² sowie Fl. Nr. 449, Gebäude- und Freifläche zu 181 m². Der Fl. Nr. 1075 wurden dabei die zwischenzeitlich von der Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG erworbenen Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1076/6, 1076/7 sowie 1076/9 zugeschrieben und die Erbbaurechte aufgehoben. Als Alleineigentümer ist die Rothmühl-Passagen GmbH & Co. KG, Bamberg, vormals PK Objekt Roth 02 GmbH & Co. KG, Bamberg, eingetragen.

In Abteilung II dieser Grundstücke sind nunmehr folgende Belastungen und Beschränkungen eingetragen:

Auf Fl. Nrn. 449, 452, 1075 und 1075/17 lastend:

- Lfd. Nr. 38: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG.

Auf Fl. Nr. 449 lastend:

- Lfd. Nr. 37: Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 12464, Fl. Nr. 449/1.

Auf Fl. Nr. 452 lastend:

- Lfd. Nr. 34: Sanierungsvermerk.

Auf Fl. Nrn. 1075 und 1075/17 lastend:

- Lfd. Nr. 1: Es lastet an 188 m² aus Fl. Nr. 1075/7 (nach Vollzug VN 2577): Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl. Nrn. 1308/3 und 1079;
- Lfd. Nr. 2: Es lastet an 188 m² aus Fl. Nr. 1075/7 (nach Vollzug VN 2577): Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 1075/11 und Fl. Nr. 1075/15;
- Lfd. Nr. 3: Es lastet an 188 m² aus Fl. Nr. 1075/7 (nach Vollzug VN 2577): Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Fl. Nr. 1075/11 und Fl. Nr. 1075/15;
- Lfd. Nr. 4: Es lastet an 188 m² aus Fl. Nr. 1075/7 (nach Vollzug VN 2577): Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 1075/11;
- Lfd. Nr. 5: Es lastet an 188 m² aus Fl. Nr. 1075/7 (nach Vollzug VN 2577): Baubeschränkung für den Freistaat Bayern;
- Lfd. Nr. 8: Sanierungsvermerk.

Auf Fl. Nr. 1075 lastend:

- Lfd. Nr. 12: Oberflächenwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/12;
- Lfd. Nr. 13: Oberflächenwasserableitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/15;
- Lfd. Nr. 14: Oberflächenwasserableitungsrecht für den je-

- weiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/11;
- Lfd. Nr. 23: Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/16;
 - Lfd. Nr. 25: Ver- und Entsorgungsleitungs- und -anlagenrecht für Stadt Roth;
 - Lfd. Nr. 26: Gehrecht für Stadt Roth;
 - Lfd. Nr. 28: Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/19;
 - Lfd. Nr. 29: Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 1075/19 und 448 als Gesamtberechtigter nach § 428 BGB;
 - Lfd. Nr. 30: Reallast (Verpflichtung zur Errichtung und Unterhaltung einer Stützmauer) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Fl. Nr. 1075/19;
 - Lfd. Nr. 33: Oberflächen- und Abwasseranlagenrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1079 (Blatt 6058, BVNr. 1);
 - Lfd. Nr. 35: Nur an Fl. Nr. 1075 (nach FN 4050): Grenzbebauungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 12464, Fl. Nr. 449/1;
 - Lfd. Nr. 36: Nur Fl. Nr. 1075 (nach FN 4050): Entwässerungsanlagenrecht (Oberflächenwasser, Dachwasser, Abwasser) und Anschlussrecht für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 12464, Fl. Nr. 449/1.

Die lfd. Nrn. 12, 13 und 14 haben Gleichrang, ebenso die lfd. Nrn.

25 und 26 sowie die lfd. Nrn. 28, 29 und 30 und schließlich die lfd. Nrn. 35 und 36.

In Abteilung III der Grundstücke wurden die auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1075/17 und 1075 lastenden Buchgrundschulden zugunsten der ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG in Höhe von 12.000.000 € freigegeben.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 3: Grundsschuld zu 16.580.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchner Hypothekbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 3.316.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Schelklingen

Der Kaufgegenstand wurde vermessen und im Grundbuch des Grundbuchamts Schelklingen, Blatt 2129, Fl. Nr. 877 Gebäude und Freifläche zu 6.992 m² übertragen. Als Alleineigentümerin wurde am 25.02.2010 die Objektgesellschaft eingetragen; die bisherige Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 5) wurde gelöscht.

In Abteilung II wurden folgende Belastungen aus Blatt 1800 übertragen (vgl. S. 161 des Verkaufsprospekts) bzw. sind neu eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Lastend auf Fl. Nr. 887 (alt) mit 6.888 m²: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für

den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 877/1 (Blatt 1993, BVNr. 1) mit 1.822 m²;

- Lfd. Nr. 2: Lastend auf Fl. Nr. 887 (alt) mit 6.888 m²: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 877/1 (Blatt 1993, BVNr. 1) mit 1.822 m² bestehend in einem Leitungsrecht (Wasser, Abwasser und Strom);
- Lfd. Nr. 3: Lastend auf der zugeschriebenen Fl. Nr. 885/102 mit 5.750 m²: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitung und Benutzungsbeschränkung) für die Stadt Schelklingen;
- Lfd. Nr. 4: Lastend auf Fl. Nr. 887 (alt) mit 6.888 m²: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitung und Benutzungsbeschränkung) für Frank Keller, Schelklingen-Hütten;
- Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Parkplatzmitbenutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 882, 877/3.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundsschuld zu 2.760.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für Münchner Hypothekbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 552.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Schemmerhofen

Als Alleineigentümerin wurde am 09.10.2009 die Objektgesellschaft eingetragen und die zwischenzeitlich eingetragene Auflassungsvormerkung (lfd. Nr. 9) wieder gelöscht.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 8.120.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für Münchner Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zuzahlenden Teilbetrages von 1.624.000 €.

Objekt Schongau

Der Kaufgegenstand wurde von Blatt 8411 des Grundbuchs des Grundbuchamtes Weilheim für Schongau nach Blatt 8797 übertragen und umfasst sowohl das Grundstück Fl. Nr. 690/3 zu 1.741 m² (Verkehrsfläche) als auch das Grundstück Fl. Nr. 690/6 zu 2.945 m² (Gebäude- und Freifläche). Als Alleineigentümerin wurde am 03.11.2009 die Objektgesellschaft eingetragen.

Die auf S. 162 des Verkaufsprospekts genannten Belastungen aus Abteilung II wurden ebenfalls auf das Grundbuchblatt 8797 übertragen.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 2.590.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für Münchner Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zuzahlenden Teilbetrages von 1.624.000 €.

kenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags von 518.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Ulm

Der Kaufgegenstand wurde zwischenzeitlich vermessen. Das neu vermessene Grundstück wurde im Grundbuch des Grundbuchamtes Ulm für Ulm, Blatt 37158, Fl. Nr. 5216, Gebäude und Freifläche zu 6.073 m² eingetragen. Als Alleineigentümerin ist die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG eingetragen.

In Abteilung II des Grundstücks sind folgende Rechte und Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1916 (2.201 m²);
- Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Ulm mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Geschäften oder die Ausübung von Tätigkeiten, die reine Vergnügungsbetriebe darstellen oder von denen eine Gefährdung für die Jugend oder eine über die laut Bebauungsplan zulässigen Werte hinausgehende, besondere Lärmbelästigung ausgeht, zu unterlassen ist;
- Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht der Allgemeinheit) für die Stadt Ulm;
- Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserka-

nal mit Betretungsrecht) für die Stadt Ulm;

- Lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Eigentumsübertragungsanspruchs der Stadt Ulm aufgrund Wiederkaufsrechts.

Die lfd. Nrn. 2 bis 4 haben Gleichrang.

zu Besondere Vereinbarungen, Rücktrittsrechte, Vermietungs- und Substitutionsrecht der Veräußerer

Gemäß der im Kaufvertrag vom 04.09.2008 getroffenen Vereinbarungen wurden nunmehr im Dezember 2009 sechs Nutzungsverträge über die Errichtung und Unterhaltung von Photovoltaikanlagen („PVA“) zwischen der Objektgesellschaft und der ACTIV-SOLAR Besitz und Betriebs GmbH & Co. KG, einer der Veräußererseite zuzurechnenden Gesellschaft, geschlossen.

Die Nutzungsverträge betreffen die Objekte Aulendorf, Baienfurt, Rechberghausen II, Schelklingen, Schemmerhofen und Ulm.

Die Überlassung der Dachflächen sowie der weiter erforderlichen Funktionsflächen erfolgt – nahezu – unentgeltlich und für einen Zeitraum von zunächst 21 Jahren ab Beginn der Stromspeisung nach Installation der PVA, wobei der Nutzerin zwei Verlängerungsoptionen von jeweils vier Jahren eingeräumt wurden.

Das Nutzungsrecht ist durch die Gewährung/Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für die Nutzerin grundbuchrechtlich entsprechend abgesichert bzw. noch abzusichern.

Die Kosten der Errichtung der PVA sowie der sonstigen Anlagen und die im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Nutzung der PVA und der sonstigen Anlagen anfallenden Kosten trägt ebenso die Nutzerin wie diejenigen für den Abbau sowie den Rückbau nach Vertragsbeendigung.

Die näheren Einzelheiten bezüglich der Überlassung/Nutzung der Dachflächen sowie der weiter erforderlichen Funktionsflächen, insbesondere die von den Vertragsparteien im Einzelnen übernommenen Pflichten sind in den vorgenannten Nutzungsverträgen ausführlich geregelt.

Die Objektgesellschaft hat sich verpflichtet, für den Fall der Veräußerung der betroffenen Objekte, die ihr obliegenden Verpflichtungen auf den Erwerber zu übertragen und haftet der Nutzerin und deren die PVA finanzierenden Bank bezüglich entstehender Schäden bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung.

Hinsichtlich möglicher aus der Nutzung resultierender Risiken wird auf die Ausführungen unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ verwiesen.

zu D. Wesentliche Mietverträge des Immobilienportfolios in Bayern und Baden-Württemberg (S. 166-171 des Verkaufsprospekts sowie S. 12-13 des 1. Nachtrags)

zu 2. Objekt Bamberg-Gaustadt vormals: LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, Neckarsulm, jetzt: LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG Ostfranken, Eggolsheim

Der ursprünglich mit der LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, Neckarsulm geschlossene Mietvertrag wurde zwischenzeitlich auf die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG Ostfranken, Eggolsheim übertragen. Die monatliche Nettomiete beträgt nunmehr 14.550,00 €. Hinsichtlich des bisher vereinbarten Rücktrittsrechts wurde zwischenzeitlich vereinbart, dass dieses nur ausgeübt werden kann bzw. konnte, wenn bis zum 31.10.2009 der Bauantrag nicht vollständig bei der zuständigen Baubehörde eingereicht worden war, die behördliche Baugenehmigung nicht bis 28.02.2010 bestandskräftig geworden wäre, der Baubeginn nicht bis zum 15.05.2010 oder die Übergabe nicht bis zum 15.11.2010 erfolgt. Die Baugenehmigung wurde noch im Dezember 2009 erteilt; ein Rücktrittsrecht kann derzeit nicht ausgeübt werden.

zu 5. Objekt Roth Norma Lebensmittelgesellschaft mbH, Nürnberg

Die Mietfläche wurde am 23.10.2009 an den Mieter übergeben. Die bei Übergabe festgestellten Mängel wurden zwischenzeit-

lich beseitigt und das Geschäft am 05.11.2009 eröffnet.

C & A Mode KG, Düsseldorf

Die Übergabe der Mietfläche an den Mieter erfolgte am 18.09.2009. Das im 1. Nachtrag zum Mietvertrag vereinbarte außerordentliche Kündigungsrecht wurde von C & A nicht ausgeübt und das Geschäft am 05.11.2009 eröffnet. Der Mieter ist allerdings berechtigt, das Mietverhältnis zum Ende des siebten Mietjahres vorzeitig zu beenden. Darüber hinaus wurde in einem weiteren Nachtrag (Nr. 2) vom 26./28.08.2009 C & A vom Vermieter Konkurrenzschutz gewährt. Damit ist der Vermieter verpflichtet, keinen Mietvertrag mit einem weiteren Einzelhändler abzuschließen, der dasselbe Sortiment wie C & A anbietet, es sei denn, C & A hätte vorher ausdrücklich zugestimmt. Ausgenommen hiervon sind bereits im Objekt befindliche Bestandsmieter.

zu 6. Objekt Schelklingen vormals: REWE Deutscher Supermarkt KGaA, Wiesloch, jetzt: REWE Markt GmbH, Wiesloch

Der Mietvertrag für das Objekt ging aufgrund einer Umwandlung von der REWE Deutscher Supermarkt KGaA, Wiesloch, auf die REWE Markt GmbH, Wiesloch, über. Die Mieträume wurden gemäß Vereinbarung im 6. Nachtrag vom 17./24.11.2009 zum Mietvertrag per 31.08.2009 übernommen, sodass die Festmietzeit daher am 30.08.2024 endet. Ebenso wurde der Errichtung einer Photovoltaikanlage durch die A.I. 14. Immo-

biliengesellschaft mbH & Co. KG (Veräußerin) zugestimmt.

zu 7. Objekt Schemmerhofen vormals: LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, Neckarsulm, jetzt: LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Pfaffenhofen

Das ursprünglich mit der LIDL Dienstleistungs GmbH & Co. KG, Neckarsulm, geschlossene Mietverhältnis wurde zwischenzeitlich auf die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG übergeleitet und die Überleitung des Mietverhältnisses gemäß 4. Nachtrag zum Mietvertrag vom 02./03.06.2009 bestätigt. Ferner wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis am 01.12.2007 begonnen hat und am 30.11.2020 – vorbehaltlich Verlängerungsoptionen des Mieters – endet. Im 5. Nachtrag vom 21./22.09.2009 hat die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Pfaffenhofen, der Installation einer Photovoltaikanlage durch die Fachmarktzentrum Schemmerhofen GmbH & Co. KG (Veräußerin) zugestimmt.

zu 8. Objekt Schongau K&L Ruppert Stiftung & Co. Handels-KG, Weilheim / Ober- bayern

In einem weiteren Nachtrag (Nr. 5) zum Mietvertrag wurde vereinbart, dass das Mietverhältnis am 09.03.2009 begonnen hat und die Festmietdauer am 31.03.2019 endet. Die Mietfläche wurde aufgrund einer nur geringfügigen Flächenabweichung als vertragskonform vereinbart und beläuft sich auf 1.139,80 m². Der monatliche

Gesamtmietzins (netto) beträgt endgültig 12.537,80 €.

zu 9. Objekt Ulm REWE Deutscher Supermarkt KGaA, Wiesloch

Im 3. Nachtrag vom 09./15.06.2009 wurden die Eckdaten des Mietvertrages an die weiter fortgeschrittene Bauentwurfsplanung angepasst. Es wurde vereinbart, dass eine Rampe/Anlieferung mit 30,6 m² zusätzlich vermietet wird. Die an die REWE Deutscher Supermarkt KGaA vermietete Teilfläche beläuft sich damit auf 1.924 m², davon mindestens 1.345 m² ebenerdige Verkaufsfläche sowie mindestens 97 Parkplätze ebenerdig und weitere 40 Parkplätze im Kellergeschoss zur Mitbenutzung mit weiteren Mietern. Die monatliche Nettomiete beträgt 21.870,00 €, wobei eine Unterschreitung der genannten Flächen sowie der Anzahl der Parkplätze zur Mietminderung berechtigt.

zu E. Wesentliche Dienstleistungs- verträge der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft (S. 171-174 des Verkaufsprospekts sowie S. 13-14 des 1. Nachtrags)

**Außerordentliche Gesellschafter-
versammlung nach Einwerbung
von 50 % des Gesellschaftskapitals**
Am 10.02.2010 fand die gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft vorgesehene außerordentliche Gesellschafterversammlung statt, in der der Abschluss der in § 17 Abs. 2 genannten Dienstleistungsverträge mit der SHB Innovative Fondskon-

zepte AG einstimmig genehmigt wurde.

Neuer Objektverwaltungsvertrag

Es ist beabsichtigt, den bestehenden Hausverwaltungsvertrag mit der SHB Objektverwaltung GmbH durch einen neuen Hausverwaltungsvertrag zu ersetzen. Zu dem mit einer Gesamtpauschale in Höhe von 3,5 % der vertraglich vereinbarten Mieten (Netto-Sollkaltmiete ohne Betriebskosten) abgegoltenen Vertragsumfang gehört neben der Mietverwaltung und technischen Überwachung auch die komplette technische Betreuung der Immobilien. Letztere wurde bislang nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt. Die Neuregelung soll mit Wirkung ab ursprünglichem Vertragsbeginn (Oktober/November 2008) unter Verrechnung mit den bisherigen Einzelabrechnungen gelten.

Eventuelle Bauleitungshonorare für die Projektierung und Überwachung von Baumaßnahmen sowie deren eventuelle Durchführung werden in Abhängigkeit der Kosten der Baumaßnahmen abgerechnet.

Im Zuge der Novellierung des Verwaltungsvertrages ist des Weiteren eine Verkürzung der Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2010 vereinbart.

Hinsichtlich der technischen Betreuung für das Objekt in Schemmerhofen wird sich die SHB Objektverwaltung GmbH – wie bislang – einer Gesellschaft der Veräußererseite als Subunternehmer bedienen.

zu 7. Vereinbarung zur Bereitstellung einer Zwischenfinanzierung

Der kalkulierte Zwischenfinanzierungsaufwand für das von der SHB Innovative Fondskonzepte AG gewährte Darlehen beträgt aufgrund der eingetretenen Veränderungen nunmehr 1.409.104 €.

zu 8. Gesamtvergütungen SHB

Die Gesamtvergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin bis 31.12.2010 beträgt unverändert 1.622.000 € (netto) einschließlich etwaiger für die Beauftragung Dritter aufzuwendender Beträge. Die Gesamtvergütung der SHB Innovative Fondskonzepte AG bis 31.12.2010 beträgt 32.457.000 € (netto), bislang 32.066.000 € (netto). Der überwiegende Teil dieser Vergütung wird für externe Vertriebspartner aufgewandt. Die kalkulierten Zwischenfinanzierungszinsen sind nicht mit einbezogen.

zu F. Zusätzliche Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

Hinsichtlich der Änderungen der Angaben zur Komplementärin (S. 175-176 des Verkaufsprospekts) und der Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung (S. 178 des Verkaufsprospekts) wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Ihre Partner im Überblick“ verwiesen.

Aufgrund der Änderungen/Aktualisierungen im Kapitel „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)“ und „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis

31.12.2010“ sind die diesbezüglichen Angaben zu den Anlagezielen und der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft (S. 177 des Verkaufsprospekts) überholt.

Die Gesamthöhe von Provisionen und Vergütungen gem. § 4 Nr. 12 VermVerkProspV (S. 180 des Verkaufsprospekts) beträgt nunmehr 29.831.453 € (bislang 29.433.094 €). Hierin sind die Kapitalbeschaffungskosten, einschließlich Platzierungs- und Abwicklungsgebühren sowie Maklerkosten enthalten.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ (S. 181-185 des Verkaufsprospekts sowie S. 14 des 1. Nachtrags)

Die nachfolgend geänderten Darstellungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage spiegeln die Auswirkungen der aktualisierten Berechnungen betreffend „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010 (Prognose)“ sowie „Prognoserechnung ab 01.01.2011“ wider und ersetzen jeweils die im ursprünglichen Verkaufsprospekt bzw. im 1. Nachtrag gemachten Angaben.

Vermögenslage der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

		Prognose			
		Zwischenübersicht			
		31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
		T€	T€	T€	T€
Aktiva					
1.	Ausstehende Einlagen	1.040	59.284	106.284	100.162
2.	Sachanlagen inklusive Anschaffungsnebenkosten	11	12.592	128.047	126.204
3.	Finanzanlagen	156.999	156.999	156.999	156.999
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	145	0	0	0
5.	Kasse, Bank	258	1.061	4.361	5.307
		158.453	229.936	395.691	388.672
Passiva					
1.	Festkapital Komplementärin	0	0	0	0
2.	Festkapital Kommanditisten, inklusive Abwicklungsgebühr	1.159	73.470	148.050	147.533
3.	Variables Kapitalkonto	-1	-134	-1.167	-3.087
4.	Verlustsonderkonto Kommanditisten	-93	-1.289	-4.729	-7.616
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	91.000	88.723
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92	0	0	0
7.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	157.000	138.968	126.537	127.119
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	296	18.921	36.000	36.000
		158.453	229.936	395.691	388.672

Finanzlage der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

		Prognose			
		Zwischenübersicht			
		31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
		T€	T€	T€	T€
1.	Ergebnis nach Steuern	-93	-1.196	-3.440	-2.887
2.	+ Abschreibungen	0	0	0	1.843
3.	-/+ Verb. aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Vermögensg.	86	-86	0	0
4.	= Cash Flow laufende Geschäftstätigkeit	-7	-1.282	-3.440	-1.044
5.	+ Einzahlungen Kommanditisten	119	14.067	27.580	5.605
6.	+ Einzahlungen Stille Gesellschafter	157	18.764	17.079	0
7.	+/- Einzahlungen Darlehen/Darlehenstilgungen	0	0	91.000	-2.277
8.	- Ausschüttungen Kommanditisten	-1	-133	-1.033	-1.920
9.	= Cash Flow Finanzierung	275	32.698	134.626	1.408
10.	-/+ Auszahlungen/Einzahlungen betreffend die Beteiligung an der Objektgesellschaft	1	-18.032	-12.431	582
11.	- Auszahlungen für Sachanlagen inklusive Anschaffungsnebenkosten	-11	-12.581	-115.455	0
12.	= Cash Flow Investition	-10	-30.613	-127.886	582
13.	Summe Cash Flow	258	803	3.300	946
14.	Verfügbare liquide Mittel alt	0	258	1.061	4.361
15.	Verfügbare liquide Mittel neu	258	1.061	4.361	5.307

Ertragslage der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

		Prognose			
		Zwischenübersicht			
		vom bis	17.09.2008 31.12.2008	01.01.2009 31.12.2009	01.01.2010 31.12.2010
		T€	T€	T€	T€
1.	Umsatzerlöse	0	0	0	7.407
2.	+ Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	57
3.	- Abschreibungen	0	0	0	1.843
4.	- Sonstige betriebliche Aufwendungen	93	922	1.242	872
5.	+ Zinserträge	0	0	0	109
6.	- Zinsaufwendungen	0	274	2.198	7.745
7.	= Ergebnis nach Steuern	-93	-1.196	-3.440	-2.887

Planzahlen der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

		Prognose				
		Zwischenübersicht				
		2008	2009	2010	2011	2012
		T€	T€	T€	T€	T€
	Investitionen	156.999	0	100.500	0	0
	Produktion	0	0	0	0	0
	Umsatz	0	0	0	7.407	7.407
	Ergebnis	-93	-1.196	-3.440	-2.887	-2.705

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Allgemeine Anmerkungen

Die Fondsgesellschaft wurde am 17.09.2008 und damit weniger als 18 Monate vor Erstellung dieses 2. Nachtrags gegründet. Die Fondsgesellschaft verfügt derzeit noch nicht über einen erstellten Jahresabschluss und Lagebericht.

Die Fondsgesellschaft macht daher gemäß § 15 Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung von der Angabe verringerter Prospektanforderungen Gebrauch.

Es werden deshalb die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2008 - 2011 und die Planzahlen der Fondsgesellschaft im Zeitraum 2008 - 2012 dargestellt. Die Zwischenübersicht entspricht der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. den Planzahlen 2009. Die Eröffnungsbilanz zum 17.09.2008 im ursprünglichen Verkaufsprospekt hat nach wie vor Gültigkeit.

Die Zahlen in den Darstellungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind, soweit nicht anders angegeben, auf volle Tausend Euro-Beträge auf- oder abgerundet, wodurch es zu geringen Abweichungen gegenüber den tatsächlichen Werten kommen kann.

Bei sämtlichen in die Zukunft gerichteten Werten handelt es sich – wie angegeben – um Prognosewerte.

Die Zahlenangaben beziehen sich ausschließlich auf die Fondsgesellschaft und stellen im Gegensatz zur Darstellung bei „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ und „Prognoserechnung ab 01.01.2011“ keine konsolidierte Betrachtung von Fondsgesellschaft und Objektgesellschaft dar.

Zu beachten ist allerdings, dass zur besseren Vergleichbarkeit mit der Darstellung bei „Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ und „Prognoserechnung ab 01.01.2011“ die steuerliche Gewinnermittlung zugrunde gelegt wurde.

Vermögenslage

Die Darstellung der Vermögenslage erfolgt zu den in der Kopfzeile angegebenen Stichtagen der vorstehenden Tabelle auf S. 63.

Bei der Angabe der ausstehenden Einlagen erfolgt keine Unterscheidung zwischen Kommanditkapital und Abwicklungsgebühr. Die ausstehenden Einlagen reduzieren sich entsprechend dem prognostizierten Einzahlungsverlauf für die

ratierlichen Kapitaleinzahlungen unter Berücksichtigung kalkulierter Beitragsfreistellungen bei Anlegern der Kapitalart 4.

Die Position Sachanlagen umfasst die Ende 2010 geplante Immobilieninvestition in Höhe von 100.500.000 € sowie die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Nebenkosten im Zusammenhang mit der Initiierung des Fonds, insbesondere die Kapitalbeschaffungskosten. Die aktivierten Beträge werden ab 2011 planmäßig mit 2 % p. a. abgeschrieben.

Unter den Finanzanlagen ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft – unter Berücksichtigung von als Anschaffungskostenminderung anzusehenden anrechenbaren Steuern in Höhe von T€ 1 im Jahr 2008 – ausgewiesen.

Die Position Sonstige Vermögensgegenstände betrifft im Jahr 2008 gezeichnete aber bis 31.12.2008 noch nicht einbezahlte Stille Beteiligungen in Höhe von T€ 139 sowie Umsatzsteuerforderungen zum 31.12.2008 in Höhe von T€ 6.

Die Position Kasse, Bank umfasst die von der Fondsgesellschaft vorgehaltene Liquiditätsreserve.

Auf der Passivseite ist unter Ziffer 2. das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft einschließlich Abwicklungsgebühr unter Berücksichtigung kalkulierter Beitragsfreistellungen bei Anlegern der Kapitalart 4 ausgewiesen. In der Zeile „Variables Kapitalkonto“ werden die an die Anleger planmäßig zu leistenden Ausschüttungen sowie anrechenbare Steuern erfasst. Das „Verlustsonderkonto Kommanditisten“ spiegelt die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Verluste, unabhängig von deren sofortigen steuerlichen Verrechenbarkeit auf Anlegerebene (§ 15b EStG) wider.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten die geplante Vorfinanzierung der ratierlichen Ansparraten sowie die Ende 2010 geplante Darlehensaufnahme zur Finanzierung des kalkulierten Immobilienerwerbs. Im Jahr 2011 sind die kalkulierten Darlehenstilgungen berücksichtigt.

Die Position Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betrifft im Jahr 2008 fällig gewesene aber bis zum 31.12.2008 noch nicht bezahlte Dienstleistungsvergütungen.

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ist der Teil der langfristig gestundeten Einlage aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft – saldiert mit Darlehensforderungen gegenüber der Objektgesellschaft – ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ umfasst die Einlagen der Stillen Gesellschafter.

Finanzlage

Der Cash Flow wurde nach der indirekten Methode, abgeleitet aus dem Jahresergebnis nach Steuern, entwickelt.

Die Cash Flow-Darstellung beinhaltet immer den Zeitraum vom 01.01. eines Jahres (bei vollen Wirtschaftsjahren) bis zum angegebenen Betrachtungsstichtag.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit entspricht vorliegend dem Jahresergebnis nach Steuern zuzüglich Abschreibungen. Ferner beinhaltet die Position im Jahr 2008 zum Stichtag bereits fällig gewesene aber noch nicht bezahlte Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bzw. Sonstige Vermögensgegenstände und deren Ausgleich im Jahr 2009.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit der Fondsgesellschaft (Position 9.) resultiert aus den Einzahlungen der Anleger und Stillen Gesellschafter sowie der beachteten Aufnahme von Fremdmitteln. Verringernd berücksichtigt sind die kalkulierten Darlehensstilgungen und Ausschüttungen an die Anleger (Kommanditisten).

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft (Position 12.) betrifft die Auszahlungen/Einzahlungen für die eingegangene Beteiligung an der Objektgesellschaft unter Berücksichtigung

der Auszahlungen/Einzahlungen aus einem der Objektgesellschaft gewährten Darlehen sowie die Auszahlungen für den Ende 2010 geplanten weiteren Objekterwerb einschließlich sämtlicher steuerlich zu aktivierender Anschaffungsnebenkosten.

Der Cash Flow der Fondsgesellschaft (Position 13.) ist die Summe aus den Positionen 4., 9. und 12.

Ertragslage

Die Position „Umsatzerlöse“ beinhaltet die erwarteten Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten die kalkulierten Beitragsfreistellungen bei Anlegern der Kapitalart 4.

Die Abschreibungen umfassen die Ende 2010 geplante Immobilieninvestition in Höhe von 100.500.000 € sowie die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Nebenkosten im Zusammenhang mit der Initiierung des Fonds, insbesondere die Kapitalbeschaffungskosten. Die aktivierten Beiträge werden ab 2011 planmäßig mit 2 % p. a. abgeschrieben.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind in den Jahren 2008 bis 2010 insbesondere die nicht aktivierungspflichtigen-/fähigen Nebenkosten enthalten. Im Jahr 2011 beinhaltet diese Position im Wesentlichen Objektverwaltungs- und Renovierungskosten sowie Geschäftsführungs- und sonstige Dienstleistungskosten.

Die Zinsaufwendungen umfassen die kalkulierten Zinszahlungen an die Stillen Gesellschafter sowie im Jahr 2011 zusätzlich die erwarteten Zinszahlungen für die aufzunehmenden Bankdarlehen.

Planzahlen gemäß § 15 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Die Investitionen betreffen im Jahr 2008 die Beteiligung an der Objektgesellschaft und im Jahr 2010 den kalkulierten Immobilienerwerb.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um einen Fonds ohne Produktion, so dass diesbezüglich keine weitergehenden Angaben zu machen sind.

Die dargestellten Umsätze entsprechen den prognostizierten Mieteinnahmen.

Die Angaben zum Ergebnis lassen sich in aufgliederter Form für die Jahre 2008 bis 2011 bereits aus der Darstellung zur Ertragslage entnehmen.

Die Ergebnisse der Jahre 2011 und 2012 ermitteln sich aus den Umsatzerlösen (Mieteinnahmen) zuzüglich Sonstiger betrieblicher Erträge abzüglich der Immobilienabschreibungen und der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Abschreibungen werden linear mit 2% p. a. kalkuliert. Dabei wird von nicht abschreibbaren Aufwendungen (wegen Grund- und Bodenanteilen) in Höhe von 20% ausgegangen. Ergänzend wird auf die Darstellung zu „Steuerliche Grund-

lagen“, S 127 f. des ursprünglichen Verkaufsprospekts, verwiesen. Schließlich ist das Zinsergebnis zu berücksichtigen. Dieses beinhaltet im Wesentlichen den Finanzierungsaufwand aus den geplanten Bankdarlehensaufnahmen und die Zinszahlungen an die Stillen Gesellschafter.

Hinsichtlich des Emissionsverlaufs wird davon ausgegangen, dass die Platzierung der Kommanditanteile sowie Stillen Beteiligungen bis Ende 2010 abgeschlossen ist.

Erläuterung der Wirkungszusammenhänge

Die Fondsgesellschaft hat eine Beteiligung von ca. 94% an der Objektgesellschaft übernommen, welche ihrerseits 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben hat und zukünftig bewirtschaften wird. Hierzu leistet sie in den Jahren 2008 bis 2010 die aufzubringenden Pflichteinlagen auf ihre Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft. Ferner wird sie planmäßig Ende 2010 eine weitere Immobilie in Deutschland erwerben.

Die zur Erbringung der Pflichteinlagen auf die Kommanditbeteiligung sowie den geplanten weiteren Immobilienerwerb benötigten Mittel werden durch Einzahlungen der Anleger der Fondsgesellschaft sowie durch Darlehensaufnahmen aufgebracht. Die bis 2010 geplanten Einzahlungen der Anleger und Darlehensaufnahmen sind ausreichend, um die geplanten Investitionen durchzuführen. Weitere

Investitionen in den Folgejahren sind nicht geplant.

Die Fondsgesellschaft partizipiert an den Ergebnissen der Objektgesellschaft in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die Objektgesellschaft wird hierbei nach Begleichung der Bewirtschaftungskosten, der Verwaltungs- und Geschäftsbesorgungskosten sowie der Zins- und Tilgungsverpflichtungen verbleibende liquide Mittel unter Berücksichtigung deren jeweiliger Lage anteilig an die Fondsgesellschaft ausschütten.

Daneben sind ihr die Ergebnisse aus der Bewirtschaftung des Ende 2010 vorgesehenen weiteren Immobilienerwerbs unmittelbar als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

Zukünftig hängt der Erfolg der Investition und der Beteiligung der Anleger wesentlich von den Mieteinkünften der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft ab.

Aschheim bei München,
26. Februar 2010
(Datum der Aufstellung
des 2. Nachtrags)

SHB Innovative Fondskonzepte AG



Thomas Vogel
Vorstand

ANLAGEN



INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

1. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHB Innovative Fondskonzepte AG vom 15. Mai 2009 zum bereits am 12. November 2008 veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 16. Oktober 2008 betreffend das öffentliche Angebot einer Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

I. Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken.....	4
II. Erfolg durch Kompetenz – SHB-Unternehmensgruppe sowie Ihre Partner im Überblick.....	5
III. 18 Objekte in Baden-Württemberg und Bayern sowie Bewertungsgutachten zu den Objekten in Baden-Württemberg und Bayern	6
IV. Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft.....	7
V. Fondsentwicklung bei veränderten – Annahmen-Sensitivitätsanalyse.....	7
VI. Steuerliche Grundlagen	8
VII. Rechtliche Grundlagen	8
VIII. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
Verbraucherinformation für den Fernabsatz	
Beitrittserklärung	

Die SHB Innovative Fondskonzepte AG gibt folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 16. Oktober 2008 bekannt:

I. Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ (S. 14-23 des Verkaufsprospekts)

zu S. 15-16:

2. Risiken aus der Platzierung des Anlegerkapitals und der Finanzierung der Immobilienerwerbe (anlagegefährdend)

Der Darlehensvertrag zur Finanzierung der 18 Immobilien in Bayern und Baden-Württemberg wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Dennoch bleibt das im Verkaufsprospekt dargestellte Finanzierungsrisiko bestehen, soweit die in maximal acht Tranchen von der Objektgesellschaft abzurufenden Darlehensmittel noch nicht von der finanzierenden Bank ausgereicht wurden.

Sollte sich der Darlehensabruf durch die Objektgesellschaft, z. B. aufgrund nicht rechtzeitiger Fertigstellung von Objekten und damit nicht fälliger Kaufpreise, über den 30.04.2010 hinaus verzögern oder könnte die Objektgesellschaft zu den geplanten Auszahlungszeitpunkten, z. B. mangels ausreichender oder verzögerter Platzierung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft, nicht den mit der finanzierenden Bank vereinbarten Eigenkapitalnachweis erbringen, bestünde zudem das Risiko des Anfalls nicht kalkulierter Kosten, insbesondere von Vorfälligkeits-/Nichtabnahmeentschädigungen gegenüber der Bank bis hin zum Verlust der Inanspruchnahmemöglichkeit der vereinbarten Darlehensmittel. Des Weiteren käme der Anfall zusätzlicher Kosten aufgrund getätigter Zinsicherungsgeschäfte in Betracht, die ebenfalls aus der Liquiditätsreserve bestritten werden müssten.

zu S. 19:

6. Folgeinvestition (prognosegefährdend)

Vor dem Hintergrund der derzeitigen allgemeinen Wirtschafts- und Finanzkrise hat sich die Eintrittswahr-

scheinlichkeit von zeitlich verzögerten Folgeinvestitionen gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts erhöht, zumal weitere bis zum Ablauf des Jahres 2008 geplante Folgeinvestitionen bei anderen SHB-Fonds noch nicht getätigt wurden und sich infolge dessen auch eine Investitionskonkurrenz bei Folgeinvestitionen zwischen einzelnen SHB-Fonds ergeben könnte.

zu S. 19-20:

7. Managementrisiko, Risiko von Interessenskollisionen, geringer Einfluss der Kommanditisten (anlagegefährdend)

Bei Umsetzung der kurzfristig geplanten personellen und kapitalmäßigen Veränderungen bezüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und Objektgesellschaft besteht die Gefahr von Interessenskollisionen auch unmittelbar mit der SHB AG als Muttergesellschaft der SHB-Unternehmensgruppe.

zu S. 23:

14. Mitfinanzierungsverantwortung der Stillen Gesellschafter (anlagegefährdend)

Aufgrund gewonnener neuer Erkenntnisse eines anderen, bereits längere Zeit platzierten SHB-Fonds besteht aus heutiger Sicht eine erhöhte Eintrittswahrscheinlichkeit, dass die in den Prognoseannahmen zugrunde gelegte 30 %ige Rückforderungsquote für Stille Beteiligte nach Ablauf der Mindestlaufzeit deutlich überschritten wird. Sollte dies der Fall sein, müsste die Fondsgesellschaft zur fristgerechten Rückzahlung des Stillen Beteiligungskapitals erhebliche zusätzliche Fremdfinanzierungsmittel aufnehmen und/oder andere geeignete (Eigen-)Kapitalmaßnahmen, z. B. in Form von Ausschüttungsreduzierungen/Ausschüttungsaussetzungen ergreifen. Soweit dies nicht möglich wäre, käme eine Rückzahlung der Einlagen der Stillen Beteiligten nur in Raten und über einen längeren Zeitraum in Betracht.

II. Aktualisierungen und Änderungen zu den Kapiteln „Erfolg durch Kompetenz – SHB-Unternehmensgruppe“ sowie „Ihre Partner im Überblick“ (S. 33-35 und 116-118 des Verkaufsprospekts)

zu S. 34:

Aufgrund geringerer Mieteinnahmen als prospektiert und infolge der Auswirkungen der Finanzkrise wurden zwischenzeitlich die Ausschüttungen an die Anleger der ersten beiden SHB-Fonds, BPS und ECG, reduziert. Im Einvernehmen mit den jeweiligen Anlegerbeiräten erfolgte für 2008 eine Absenkung bei beiden SHB-Fonds auf 5 % und ab 2009 zunächst auf 3 % p. a. (bei BPS) bzw. auf 4 % p. a. (bei ECG). Die Zahlungen an die Stillen Beteiligten blieben unverändert. Weitere Ausschüttungsmaßnahmen können vor dem Hintergrund der weiterhin bestehenden allgemeinen Wirtschaftskrise nicht ausgeschlossen werden.

zu S. 35:

Die zum 31.12.2007 noch laufende Platzierungsphase des SHB-Fonds „Fürstenfeldbruck und München“ wurde im ersten Quartal 2009 unter deutlicher Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals erfolgreich abgeschlossen.

Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vorhandenen Zahlen beim AV1 betragen entsprechend der geprüften Leistungsbilanz 2007 der SHB Innovative Fondskonzepte AG: 153,9 Mio. € (Gesamtinvestition per 31.12.2007) und 78,8 Mio. € (Stand Fremdkapital per 31.12.2007).

Gemäß der in den Gesellschafterversammlungen vom 28./29.10.2008 festgestellten Jahresabschlüsse stellen sich die handelsrechtlichen Ergebnisse 2007 (Ergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung) der SHB-Fondsgesellschaften wie folgt dar:

- BPS: 246 T€
- ECG: - 1.688 T€
- EMU: -274 €
- AV1: -10.675 T€
- FBM: -12.970 T€

Hinsichtlich der Fonds AV1 und FBM ist anzumerken, dass die hohen negativen Beträge durch die Tatsache bedingt sind, dass sich beide Fonds zum Betrachtungszeitpunkt noch in der Platzierungs- und Investitionsphase befanden.

zu S. 117:

Zwischen der SHB Innovative Fondskonzepte AG als Initiatorin, Prospektherausgeberin und wesentlichen Dienstleistungspartnerin des Fonds und ihrer 100%igen Muttergesellschaft, der börsennotierten SHB AG, wurde am 04.11.2008 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Vorstandsvorsitzender der SHB AG ist seit 01.02.2009 Herr Achim Pfeffer.

Die geänderten Anteilsverhältnisse an der SHB AG stellen sich wie folgt dar:

Unger Family Office (über 2. AFM Beteiligungs GmbH): 38,2 %
Heliad Investments Ltd.: 15,3 %
Heliad Equity Partners: 15,3 %
Horst Baron: 21,0 %
Anton Fink: 7,3 %
Free Float: 2,9 %

Gemäß Konzernbilanz 2008 der SHB-Unternehmensgruppe beträgt das Eigenkapital per Ende 2008 36.945 T€ (Vorjahr: 49.207 T€), bei einem Bilanzverlust 2008 von 9.235 T€ (Vorjahr: Bilanzgewinn 3.166 T€). Der Umsatz 2008 betrug 22.069 T€ (Vorjahr: 26.780 T€). Der Geschäftsbericht ist kostenfrei erhältlich bei der SHB Innovative Fondskonzepte AG, Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München, E-Mail: office@shb-ag.de oder direkt im Internet über www.shb-ag.de.

Es ist kurzfristig geplant, dass die SHB AG 100% der Anteile an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und Objektgesellschaft, unmittelbar übernimmt und Herr Achim Pfeffer neuer Geschäftsführer der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH unter gleichzeitigem Ausscheiden des bisherigen Geschäftsführers Friedrich Hart wird.

zu S. 118:

Die Geschäftsanschrift der Treuhandkommanditistin, der Aequitas Treuhand GmbH, hat sich geändert und lautet neu: Rebenstraße 39, 95326 Kulmbach.

zu S. 118:

Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen

Nach Umsetzung der geplanten personellen und kapitalmäßigen Veränderungen hinsichtlich der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fonds- und Objektgesellschaft ergeben sich folgende Änderungen der Verflechtungen:

Die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH wird ab diesem Zeitpunkt Schwestergesellschaft der SHB Innovative Fondskonzepte AG. Zwischen dem Vorstandsvorsitzenden der SHB AG als Mutterunternehmen der SHB-Unternehmensgruppe und dem Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin von Fonds- und Objektgesellschaft besteht Personenidentität. Bezüglich des Risikos möglicher Interessenskollisionen wird auf die Ausführungen unter I. dieses Nachtrages verwiesen.

III. Ergänzungen und Änderungen zu den Kapiteln „18 Objekte in Baden-Württemberg und Bayern“ (S. 48-81 des Verkaufsprospekts) sowie „Bewertungsgutachten zu den Objekten in Baden-Württemberg und Bayern“ (S. 82-83 des Verkaufsprospekts)

1.

Die Objekte aus dem Paket 1 gemäß notariellem Kaufvertrag vom 04.09.2008, bestehend aus den Immobilien Aulendorf, Günzburg, Burgebrach, Biberrach, Rechberghausen I und Vöhringen, wurden alle planmäßig am 12.11.2008 übernommen und sind zwischenzeitlich endgültig abgerechnet. Der endgültige Kaufpreis für diese Objekte belief sich auf ca. 16.659.000 € und lag damit geringfügig, nämlich um knapp 100.000 €, unter dem vorläufigen Kaufpreis laut notariellem Kaufvertrag. Ursächlich hierfür ist nahezu ausschließlich eine geringere Jahresmiete beim Objekt Günzburg, ca. 249.000 € anstatt ca. 254.000 €, vergleiche S. 51 des Verkaufsprospekts.

2.

Von den am 01.04.2009 zur Übernahme vorgesehenen 10 Objekten (Paket 2 gemäß notariellem Kaufvertrag vom 04.09.2008) wurden erst sechs Immobilien übernommen. Hierbei handelt es sich um die Objekte Baienfurt, Rechberghausen II, Munderkingen, Ochsenhausen, Mittelbiberach und Kaufbeuren. Bei den weiteren vier Objekten sind Bauzeitverzögerungen eingetreten, sodass nunmehr mit einer Übernahme der Objekte in Schemmerhofen und Schongau im Juni 2009 und der Immobilie in Schelklingen im Oktober 2009 kalkuliert wird. Die Übernahme des Objekts in Bamberg-Gaustadt wird sich voraussichtlich bis zum April 2010 verzögern.

Die übernommenen Objekte wurden – soweit sie sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch im Bau befanden – plangemäß fertig gestellt und sind bereits endgültig abgerechnet; der endgültige Kaufpreis für diese Objekte entsprach mit ca. 17.382.000 € bei einer Abweichung von ca. 5.000 € nahezu dem vorläufigen Kaufpreis laut notariellem Kaufvertrag.

Beim Objekt in Schemmerhofen ergibt sich voraussichtlich aufgrund zwischenzeitlicher Neuvermietungen von bisher der Mietgarantie/der Anmietungsverpflichtung der Verkäufer unterliegenden Flächen eine Erhöhung der Jahresmiete gegenüber der Angabe im Verkaufsprospekt auf S. 65 von ca. 30.000 €, was eine Kaufpreiserhöhung gegenüber dem kalkulierten vorläufigen Kaufpreis um ca. 420.000 € nach sich ziehen wird.

3.

Hinsichtlich der für den 01.10.2009 geplanten Übernahme der beiden Objekte des Pakets 3 laut notariellem Kaufvertrag vom 04.09.2008 in Roth bzw. in Ulm wird mit einer bauzeitbedingten Verschiebung der Übernahme des Objekts in Ulm auf April 2010 gerechnet.

Beim Objekt in Roth wurden nach Auskunft der Verkäufer zwischenzeitlich weitere Flächen in einer Größenordnung von ca. 400 qm fremdvermietet (bisher Mietgarantie/Anmietungsverpflichtung der Verkäufer), wodurch sich voraussichtlich ebenfalls geringfügige

Erhöhungen gegenüber der im Verkaufsprospekt auf Seite 62-63 angegebenen erwarteten Jahresmiete ergeben werden, die auch eine Kaufpreisanpassung zur Folge haben.

Durch die vorstehenden Ausführungen in den Ziffern 1. bis 3. werden auch die Angaben im Verkaufsprospekt auf S. 9 im Kapitel „Beteiligungsangebot im Überblick“, auf S. 86-87 im Kapitel „Annahmen zu Investition und Finanzierung bis 31.12.2010“ und auf S. 163-166 im Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ aktualisiert.

IV. Ergänzungen/Änderungen zu Kapitel „Übersicht über geplante Fremdmittelaufnahmen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft“ (S. 102-104 des Verkaufsprospekts)

zu S. 102:

EUR-Darlehen der Objektgesellschaft

Der Darlehensvertrag für die Finanzierung des Erwerbs der 18 Immobilien in Baden-Württemberg und Bayern wurde zwischenzeitlich mit der Münchner Hypothekenbank eG abgeschlossen. Durch den zusätzlichen Abschluss eines Vertrages über einen Zinssatzswap mit der DZ Bank AG wurde ein gegenüber der Kalkulation im Verkaufsprospekt vom 16.10.2008 um 0,71 % p. a. niedrigerer Nominalzins in Höhe von 5,39 % p. a. gesichert. Die Zinszahlung hat quartalsweise nachträglich zu erfolgen und war erstmals am 31.12.2008/02.01.2009 zu leisten.

Die Darlehensauszahlung wird entsprechend der geänderten Übernahmzeitpunkte der Immobilien nicht in drei, sondern voraussichtlich in fünf Tranchen erfolgen. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Ausführungen auf S. 13 dieses Nachtrages verwiesen.

V. Ergänzung zu Kapitel „Fondsentwicklung bei veränderten Annahmen – Sensitivitätsanalyse“ (S. 110-113 des Verkaufsprospekts)

zu S. 111-112:

Alle Stillen Gesellschafter machen von ihrem Recht Gebrauch, die Beteiligung zum 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 zurückzufordern

In der Prognoserechnung im Verkaufsprospekt vom 16.10.2008 wurde kalkuliert, dass 30 % der Stillen Gesellschafter von ihrem Kündigungsrecht zum jeweils frühest möglichen Zeitpunkt Gebrauch machen und im Übrigen eine Wandlung des Stillen Beteiligungskapitals in Kommanditkapital erfolgt. In der Sensitivitätsbetrachtung wurde dem gegenüber eine vollumfängliche Kündigung der Stillen Beteiligungen zu den entsprechend frühesten Kündigungszeitpunkten unterstellt.

Zwischenzeitlich liegen erste Erkenntnisse hinsichtlich der Rückforderungsquote (Kündigungsausübung ohne Wandlung) bei einem bereits vor längerer Zeit platzierten SHB-Fonds vor. Bei diesem wurden etwas mehr als 70 % des Stillen Beteiligungskapitals zum Ende der ersten Mindestlaufzeit gekündigt, ohne dass das Wandlungsrecht ausgeübt wurde. Auch wenn eine Übertragbarkeit der dortigen Verhältnisse auf das vorliegende Beteiligungsangebot zu den maßgeblichen Kündigungszeitpunkten von der Anbieterin und Prospektherausgeberin als nicht gegeben angesehen wird, ergibt sich hieraus eine erhöhte Eintrittswahrscheinlichkeit für eine Abweichung von der Ausgangsberechnung laut Prognoserechnung. Umgekehrt vermindert sich die Wahrscheinlichkeit für den Eintritt der in der Sensitivität abgebildeten Geschehensabläufe, soweit hier von einer Rückforderungsquote von 100 % ausgegangen wurde.

Aufgrund des beim zwischenzeitlich abgeschlossenen Darlehen geringeren Festzinses (s. S. 13 im Nachtrag) gegenüber den Annahmen laut Prognoserechnung im Verkaufsprospekt ergeben sich in der ersten Finanzierungsphase bis zum 31.12.2015 nachhaltige Zinseinsparungen, die sich positiv auf den Verlauf der Liquidität

tätsreserve auswirken werden. Diese zusätzliche Liquiditätsreserve könnte z. B. zur teilweisen Rückzahlung des Stillen Beteiligungskapitals bei Überschreitung der in der Prognoserechnung kalkulierten Rückforderungsquote von 30% verwendet werden. Hierdurch würden sich die in der Sensitivitätsanalyse des Verkaufsprospekts vom 16.10.2008 dargestellten negativen Effekte verringern. Der positive Gesamteffekt einer erhöhten Kündigungsquote für die verbleibenden Kommanditisten (s. S. 110, 2. Zeile im Verkaufsprospekt) bleibt bestehen.

VI. Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (S. 119-142 des Verkaufsprospekts)

zu IV.3.

Erbschaft- und Schenkungsteuer (S. 138-141)

Im Verkaufsprospekt wurde bereits auf den Entwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts hingewiesen. Das Erbschaftsteuerreformgesetz trat am 01.01.2009 in Kraft, nachdem der Bundestag am 27.11.2008 das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) beschlossen und auch der Bundesrat am 05.12.2008 zugestimmt hat. Insbesondere wurde die Bewertung von Grundvermögen neu geregelt.

Den Direktkommanditisten wird ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft als vermögensverwaltende Gesellschaft – im Falle der erb- oder schenkweisen Übertragung – mit dem jeweils anteilig auf die Beteiligung entfallenden Grundstückswert zugerechnet. Das Bewertungsverfahren für den Grundstückswert ab dem 01.01.2009 richtet sich nach der Grundstücksart. Demnach sind die Geschäftsgebäude der Fonds- und Objektgesellschaft einerseits aus dem Bodenwert sowie andererseits aus dem Gebäudeertragswert zu ermitteln (Ertragswertverfahren):

	Bodenrichtwert
x	Grundstücksfläche
=	Bodenwert (§ 179 BewG n. F.)
	+
	Rohertrag (grds. Jahresnettokaltemiete)
./.	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag des Grundstücks
./.	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Vervielfältiger nach Anlage 21 BewG n.F.
=	Gebäudeertragswert (§ 185 BewG n. F.)
	=
	Ertragswert

Für Treugeber sowie für die Stillen Beteiligungen ergeben sich in bewertungsrechtlicher Hinsicht – im Vergleich zur bisherigen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Behandlung – keine wesentlichen Änderungen.

Neben den Änderungen im Bewertungsrecht, wurden insbesondere die persönlichen Freibeträge (§ 16 ErbStG) sowie die Tarife für die Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 19 ErbStG) geändert.

VII. Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Rechtliche Grundlagen“ (S. 143-180 des Verkaufsprospekts)

zu C.2 Notarielle Kaufverträge betreffend den Erwerb des Immobilienportfolios in Bayern und Baden-Württemberg (S. 154-166)

Grundbuchbestand, Belastungen

Nachfolgend werden die Änderungen, die sich im Grundbuchbestand sowie den Belastungen seit Aufstellung des Verkaufsprospekts ergeben haben, erläutert. Soweit sich bei einzelnen Objekten keine Änderungen ergeben haben, erfolgt kein gesonderter Ausweis.

Objekt Aulendorf

In Abteilung II sind ergänzend folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 8: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 3.640.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 728.000 €, Rang vor Abteilung II lfd. Nr. 8.

Objekt Baienfurt

In Abteilung II sind ergänzend folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 8: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG mit Rang nach der Grundschuld in Abteilung III Nr. 1.

Die unter der Lfd. Nr. 4 eingetragene Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Baienfurt wurde zwischenzeitlich gelöscht.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 3.620.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags von 724.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Biberach

In Abteilung II sind ergänzend folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 6: Auflassungsvormerkung für die SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG, Rang nach Abteilung III lfd. Nr. 1.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 2.440.000 € mit 15 % Jahreszinsen seit 24.10.2008 und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 488.000 € nebst 15 % Jahreszinsen seit dem 24.10.2008 aus diesem und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Burgebrach

Der Kaufgegenstand, bisher eingetragen im Grundbuch des Grundbuchamts Bamberg für Burgebrach, Blatt 2355, wurde nach Blatt 2412 übertragen. Als Alleineigentümerin des im Grundbuch des Grundbuchamts Bamberg für Burgebrach, Blatt 2412 erfassten Grundstücks wurde die Objektgesellschaft am 19.03.2009 eingetragen.

In Abteilung II sind nunmehr folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1504/7, 1504/6 und 1504/5 je Gemarkung Burgebrach als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, lastend auf Fl. Nr. 1504/2;
- Lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1504/7 Gemarkung Burgebrach, lastend auf Fl. Nr. 1504/5;
- Lfd. Nr. 3: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1504/7, 1504/6 und 1504/5 je Gemarkung Burgebrach als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, lastend auf Fl. Nr. 1504/2;
- Lfd. Nr. 4: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 1504/7 und 1504/6 je Gemarkung Burgebrach als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, lastend auf Fl. Nr. 1504/5.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 2.060.000 € für die Münchener Hypothekenbank eG mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Grundschuldteilbetrages in Höhe von 412.000 € nebst 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Günzburg

Als Alleineigentümerin wurde am 10.03.2009 die Objektgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Briefgrundschuld zu 2.930.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

tungen für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 586.000 € nebst 15 % Jahreszinsen und der einmaligen Nebenleistungen von 10 %, jeweils hieraus.

Objekt Kaufbeuren

Der Kaufgegenstand ist zwischenzeitlich im Grundbuch des Grundbuchamtes Kaufbeuren für Kaufbeuren, Blatt 25503 eingetragen. Als Alleineigentümer wurde am 09.10.2008 die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG im Grundbuch eingetragen.

In Abteilung II sind folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Immissionsduldungsverpflichtung (Straßenlärm) für Stadt Kaufbeuren;
- Lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschild zu 830.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistungen für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt fälligen Teilbetrags von 166.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Mittelbiberach

In Abteilung II sind folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 4: Grundschild zu 1.290.000 € mit 15 % Jahreszinsen seit 10.02.2009 und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 258.000 €.

Objekt Munderkingen

In Abteilung II sind ergänzend folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung für SHB Inno-

vative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG, Rang nach Abteilung III lfd. Nr. 1.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschild zu 2.790.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistungen für die Münchener Hypothekenbank eG, vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 558.000 €.

Objekt Ochsenhausen

In Abteilung II wurden die Belastungen lfd. Nr. 1 bis 3 von Amts wegen am 28.01.2009 gelöscht und bestehen daher nicht weiter fort.

Ergänzend wurden in Abteilung II folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 9: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG, Rang nach Abteilung III lfd. Nr. 7.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 7: Grundschild zu 2.320.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO für einen zuletzt zu zahlenden Teilbetrag von 464.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Rechberghausen I

Als Alleineigentümer wurde am 05.05.2009 die Objektgesellschaft im Grundbuch eingetragen. Die zugunsten der Gemeinde Rechberghausen eingetragene Rükckerwerbsvormerkung wurde gelöscht.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschild zu 1.540.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO für einen zuletzt zu zahlenden Teilbetrag von 308.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Rechberghausen II

Der Kaufgegenstand ist zwischenzeitlich im Grundbuch des Grundbuchamtes Göppingen für Rechberghausen, Blatt 4046 eingetragen. Als Alleineigentümer wurde am 26.02.2009 die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG im Grundbuch eingetragen.

In Abteilung II sind folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Sanierungsvermerk (vorher lastend auf Blatt 161);
- Lfd. Nr. 2: Lastend auf Fl. Nr. 1324/110: Herrührend von dem am 10.04.1979 der Fl. Nr. 1324/6 zugeschriebenen 20 m²: Reallast betreffend Unterhaltung eines Zaunes für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen; vorher lastend auf Blatt 141);
- Lfd. Nr. 3: Auf Fl. Nr. 1289/7: Herrührend von Fl. Nr. 1328: Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Eisenbahn Nr. 2 betreffend Verbot der Überbauung und Bepflanzung, ferner Aufstellung und Anbringung von Gegenständen (vorher lastend auf Blatt 389);
- Lfd. Nr. 4: Auf Fl. Nr. 1289/7: Herrührend von Fl. Nr. 1328: Fahrlast siehe Serv. Buch Bl. 170 b) (vorher lastend auf Blatt 389);
- Lfd. Nr. 5: Nur lastend auf Fl. Nr. 1289/7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung betr. Verbot der Ausübung von Scheiteldruck auf den vorhandenen Abwasserkanal sowie Recht auf Belassung, Nutzung und Unterhaltung des vorhandenen Abwasserkanals) für die Gemeinde Rechberghausen;
- Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Errichtung und des Betriebs einer Sporthalle) für die Gemeinde Rechberghausen (vorher lastend auf Blatt 389);
- Lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (unbeschränktes Geh- und Fahrrecht, dessen Ausübung auch Dritten überlassen werden kann) für die Gemeinde Rechberghausen;
- Lfd. Nr. 8: Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Alleinnutzungsrecht eines Gebäudes sowie Mitbenutzungsrecht für PKW-Stellplatzflächen samt aller Zu- und Abfahrten) für die Konsumgenossenschaft Göppingen eG;

- Lfd. Nr. 9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Betrieb einer Umspannstation mit Zubehör, Verlegung und Betrieb von elektrischen Mittel- und Niederspannungskabeln samt Unterhaltung und Erneuerung, Betretungs- und Zufahrtsrecht sowie Nutzungsbeschränkung) für EnBW Energie Baden-Württemberg AG;

- Lfd. Nr. 10: Auflassungsvormerkung für SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG.

Die lfd. Nrn. 5 bis 9 haben Gleichrang.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschild zu 3.280.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank eG; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags von 656.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

Objekt Schemmerhofen

Der Kaufgegenstand ist zwischenzeitlich im Grundbuch des Grundbuchamtes Biberach für Langenschemmern, Blatt 1674 eingetragen. Als Alleineigentümerin wurde am 18.02.2009 die Fachmarktzentrum Schemmerhofen GmbH & Co. KG im Grundbuch eingetragen.

In Abteilung II des neu gebildeten Grundstücks sind ergänzend folgende Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 6: Lastend auf Fl. Nr. 965: Grunddienstbarkeit betreffend Mitbenutzung der gemeinsamen Zu- und Abfahrt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 964/1 -: 3.987 m² der Gemarkung Langenschemmern;
- Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Langenschemmern Fl. Nr. 966/1 -: 1.300 m² bestehend in einem Geh- und Fahrrecht mit Unterhaltungspflicht;
- Lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Langenschemmern Fl. Nr. 966/1 -: 1.300 m² bestehend in einem Grenzbebauungsrecht.

Die lfd. Nrn. 7 und 8 haben Gleichrang.

Objekt Schongau

Das zum Kaufgegenstand gehörende Grundstück, vormals bezeichnet im Grundbuch des Grundbuchamtes von Weilheim für Schongau, Blatt 6503, Fl. Nr. 690/6, Gebäude- und Freifläche zu 3.869 m² ist am 04.05.2009 auf das Blatt 8411 übertragen worden. Als Alleineigentümer dieses Grundstücks ist die ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG eingetragen. Die auf Seite 162 des Verkaufsprospektes genannten Belastungen aus Abteilung II wurden ebenfalls auf das Grundbuch-Blatt 8411 übertragen.

Objekt Vöhringen

Als Alleineigentümer wurde am 24.03.2009 die Objektgesellschaft eingetragen.

In Abteilung III sind folgende Rechte eingetragen:

- Lfd. Nr. 1: Grundschuld zu 1.130.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung für die Münchener Hypothekenbank; vollstreckbar nach § 800 ZPO hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 226.000 € mit 15 % Jahreszinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung.

zu D. Wesentliche Mietverträge des Immobilienportfolios in Bayern und Baden-Württemberg (S. 166-171)

zu 2. Objekt Bamberg-Gaustadt

LIDL Dienstleistungen GmbH & Co. KG, Neckarsulm

Aufgrund der erheblichen Bauzeitverzögerungen bezüglich des Objekts Bamberg-Gaustadt wäre der Mieter an sich zum Vertragsrücktritt berechtigt mit der Folge, dass der aufschiebend bedingte Kaufvertrag mit der Objektgesellschaft nicht wirksam werden würde. Zwischen dem Objektveräußerer und dem Mieter laufen Verhandlungen, hier Abhilfe zu schaffen, ohne dass diese bisher zu einem abschließenden Ergebnis geführt haben.

zu 4. Objekt Rechberghausen II

Konsumgenossenschaft Göppingen eG (EDEKA), Göppingen

Infolge der zwischenzeitlichen Fertigstellung des Objekts hat der Mietvertrag am 10.12.2008 begonnen und läuft bis zum 09.12.2023.

zu 5. Objekt Roth

C & A Mode KG, Düsseldorf

Ergänzend zu den Angaben auf S. 169 des Verkaufsprospekts ist der Mieter bei Nichteinhaltung des vereinbarten Übergabetermins sowie des Termins zur Gesamteröffnung des Objekts auch zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Als letztmaliger, verbindlicher Übergabetermin wurde trotz Kündigungsrecht in jedem Fall der 15.01.2010 bestimmt. Nach Mitteilung des Veräußerers sind zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages keine Gründe für die Annahme einer verspäteten Fertigstellung des Objekts vorhanden. Bei Flächenüber- oder -unterschreitung von mehr als 3 % gegenüber den vereinbarten Mindestflächen ist der Mieter innerhalb von 14 Tagen nach erfolgten Aufmaß bzw. Abweichungsfeststellung zum Vertragsrücktritt berechtigt.

zu 8. Objekt Schongau

K&L Ruppert Stiftung & Co. Handels-KG, Weilheim/Oberbayern

Die vertragsgegenständliche Fläche wurde trotz der eingetretenen Bauzeitverzögerungen beim Objekt am 09.03.2009 an den Mieter übergeben. Zwischen den Mietvertragsparteien wurden bis dato vier Nachträge zum Mietvertrag geschlossen, in denen u. a. die Gesamtmietfläche mit ca. 1.141 qm sowie der aktualisierte monatliche Gesamtmietzins auf 12.551,00 € vereinbart wurden. Der Mieter hat sich vom Objektveräußerer als bisherigem Vermieter eine Zahlung in Höhe von 90.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer zur Abgeltung der eingetretenen Verzögerungsschäden ausbedungen, die auch bereits vom Objektveräußerer entrichtet wurde. Des Weiteren wurde eine Regelung zur Einhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses getroffen.

zu 9. Objekt Ulm

REWE Deutscher Supermarkt KGaA, Wiesloch

Im Zuge der fortgeschrittenen Bauentwurfsplanung und unter Berücksichtigung der erwarteten Bauzeitverzögerungen haben die Mietvertragsparteien im zwischenzeitlich 2. Nachtrag vom 12./17.02.2009 als neuen Übergabetermin den 01.10.2009 sowie als letzten Übergabetermin den 15.10.2010 vereinbart.

Bei Nichteinhaltung des letzten Übergabetermins ist der Mieter zum Rücktritt vom Mietvertrag innerhalb von vier Wochen berechtigt. Für den Fall von Flächenunterschreitungen oder der Nichteinhaltung der vereinbarten Anzahl der Parkplätze um mehr als 5 % ist der Mieter zur außerordentlichen Kündigung innerhalb von vier Wochen nach Vorlage des gemeinsamen Aufmaßes befugt.

zu S. 171 ff.:

Zusätzliche Verträge der Objektgesellschaft

Darlehensvertrag mit der Münchner Hypothekenbank eG

Die Objektgesellschaft hat zwischenzeitlich zur Finanzierung der Kaufpreise der 18 Immobilien in Baden-Württemberg und Bayern mit der Münchner Hypothekenbank eG einen Darlehensvertrag über 61.000.000 € abgeschlossen, wobei für die einzelnen Objekte jeweils bestimmte Darlehensnominalbeträge festgelegt wurden. Das Fremdkapital sollte entsprechend der Konzeption des notariellen Kaufvertrages vom 04.09.2008 ursprünglich in drei Tranchen zu 12.473.000 €, 26.914.000 € und 21.613.000 € (Auszahlungsbetrag = 100 %) ausgezahlt werden. Es ist aber vereinbart, dass der Gesamtbetrag in maximal acht Raten gezogen werden kann. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Nachtrages wurden zwei Kaufpreistranchen zu 12.473.000 € und 12.820.000 € von der Münchner Hypothekenbank eG, also insgesamt 25.293.000 € ausgezahlt.

Die Objektgesellschaft ist verpflichtet, zur Begleichung der Immobilienkaufpreise sowie der Erwerbsnebenkosten Eigenmittel in Höhe von ca. 24.000.000 € einzusetzen und muss diese vor der jeweiligen Darlehensauszahlung (anteilig) nachweisen.

Die Laufzeit des Darlehens endet am 31.12.2015. Die Objektgesellschaft ist gemäß Darlehensvertrag verpflichtet, den gesamten Darlehensbetrag bis zum 31.12.2009 abzunehmen, wobei die Münchner Hypothekenbank eG bereits die Bereitschaft signalisiert hat, eine Darlehensabnahme bis spätestens 30.04.2010, gegen Zahlung einer banküblichen Bereitstellungsprovision ab 01.01.2010 zu akzeptieren.

Der Zinssatz ist für die jeweilige Zinsperiode in Höhe des 3-Monats-Euribors, der am zweiten Bankgeschäfts- tag um elf Uhr vor dem jeweiligen Auszahlungs- bzw. Zinszahlungstermin angezeigt wird, zuzüglich einer Zinsmarge von 130 Basispunkten vereinbart.

Zur Sicherung der Obergrenze der Zinsbelastung wurde mit der DZ Bank AG ein Vertrag über einen Zinssatzswap geschlossen (Zinssicherungsgeschäft). Der gesicherte Nominalzins, einschließlich Zinsmarge, beträgt 5,39 % p. a.

Die Zinszahlung erfolgt jeweils nachträglich zum Ende eines Kalendervierteljahres.

Die anfängliche Tilgung beträgt 3,0 % jährlich. Es erfolgt eine annuitätische Zahlung, die spätestens am 01.01.2010 beginnt. Die Objektgesellschaft ist zur Leistung von Sondertilgungen berechtigt.

Für das Arrangieren und die Zusage des Darlehens erhält die Münchner Hypothekenbank eG ein einmaliges Entgelt in Höhe von 0,5 % des Darlehensnominalbetrages. Das Darlehen ist durch Grundpfandrechte in Höhe von 67.170.000 € besichert, die in Höhe eines Teilbetrages von 13.436.000 € nach § 800 ZPO sofort vollstreckbar sind. Zur bereits erfolgten grundbuchrechtlichen Absicherung verweisen wir auf die Ausführungen auf S. 8-12 dieses Nachtrages. Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft in Höhe von 13.436.000 € nebst Zinsen in Höhe von 15 % p. a. die persönliche Haftung übernommen und sich bezüglich dieses Betrages der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Ferner wurden das Mieteingangskonto sowie die Rechte und Ansprüche aus dem Zinssicherungsgeschäft mit der DZ Bank AG an die Münchner Hypothekenbank eG verpfändet und die Rechte und Ansprüche aus den Kauf- und Mietverträgen sowie Versicherungspolice abgetreten.

Weiterhin hat sich die Bank u. a. eine Reihe von Zustimmungsmöglichkeiten sowie weiteren Absicherungen (insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen der Objektgesellschaft) ausbedungen.

Die Münchner Hypothekenbank eG ist berechtigt, das wirtschaftliche Risiko der Darlehensgewährung im Rahmen einer Syndizierung, Verbriefung o. ä. ganz oder teilweise auf bestimmte Rechtsträger zu übertragen.

Objektverwaltungsvertrag

Die Objektgesellschaft hat am 31.10./03.11.2008 mit der SHB Objektverwaltung GmbH, Aschheim, einen Hausverwaltungsvertrag für Einzelhandelsimmobilien über die Verwaltung der 18 Immobilien in Baden-Württemberg und Bayern vereinbart. Gegenstand des Vertrages ist die Mieterverwaltung und technische Überwachung, soweit der jeweilige Mieter hierzu nicht selbst verpflichtet ist. Der Vertrag hat zunächst eine feste Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31.10.2013. Als Entgelt wurden 1,75 % p. a. der vertraglich vereinbarten Netto-Sollkaltmiete (ohne Betriebskosten) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart, wobei eine Mindestabrechnungsgrundlage von 3.000.000 €/Jahr festgeschrieben wurde.

VIII. Ergänzungen und Änderungen zu Kapitel „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ (S. 181-182 des Verkaufsprospekts)

zu S. 181:

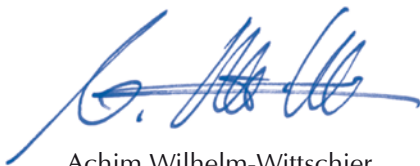
Vermögenslage der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

Abweichend von den prognostizierten Werten im Verkaufsprospekt betrug das Festkapital der Kommanditisten, inklusive Abwicklungsgebühr (vgl. Passiva, Ziffer 2.) zum 31.12.2008 ca. 1.460.000 €, wovon ca. 270.000 € eingezahlt waren. Die ausstehenden Einlagen (vgl. Aktiva, Ziffer 1.) beliefen sich zum selben Stichtag auf ca. 1.190.000 €.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG war zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages noch nicht erstellt.

SHB Innovative Fondskonzepte AG

Aschheim bei München, 15. Mai 2009



Achim Wilhelm-Wittschier
Vorstand



Thomas Vogel
Vorstand

VERBRAUCHERINFORMATION FÜR DEN FERNABSATZ

Verbraucherinformation für den Fernabsatz für eine Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG in der Fassung vom 15.05.2009

Gemäß § 312 c BGB i. V. m. der Verordnung über Informations- und Nachweispflichten nach bürgerlichem Recht (BGB-InfoV) werden dem Anleger ergänzend zu den Informationen des Verkaufsprospekts vom 16.10.2008 samt 1. Nachtrag vom 15.05.2009 und unabhängig davon, ob im konkreten Einzelfall ein Fernabsatzgeschäft tatsächlich vorliegt, nachfolgende Informationen zur Verfügung gestellt.

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DEN ANBIETERN UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

I.1 Initiatorin, Prospektherausgeberin, Platzierungsgarantin, Kapitalbeschafferin, Finanzierungsbeschafferin, Übernehmerin der Zeichnerverwaltung und Fondsverwaltung, der Objekt-/Mietenprüfung sowie des Controllings der Mieten- und Objektverwaltung

SHB Innovative Fondskonzepte AG
Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28,

85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
E-Mail: info@shb-ag.de
Internet: www.shb-ag.de
Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 134028

Geschäftsführung/gesetzlicher Vertreter: Achim Wilhelm-Wittschier (Vorstand), Thomas Vogel (Vorstand)

Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von Immobilien, jede Art von Baurägertätigkeit sowie Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds

I.2 Fondsgesellschaft

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
Handelsregister: Amtsgericht München, HRA 92966

Geschäftsführung/gesetzlicher Vertreter: SHB Innovative Fondskonzepte GmbH (Komplementärin), Markus Schottenhammel (geschäftsführender Kommanditist)

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb sowie die langfristige Vermietung, Verpachtung

und Verwaltung von gewerblich genutzten Immobilien, vorerst die Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG (nachfolgend auch „Objektgesellschaft“ genannt). Diese hat ihrerseits ein Immobilienportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben und hat als Unternehmensgegenstand deren langfristige Vermietung, Verpachtung und Verwaltung. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, in irgendeiner Weise gewerblich tätig zu werden.

I.3 Komplementärin

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH

Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 159595

Geschäftsführer/gesetzlicher Vertreter: Friedrich Hart (zukünftig geplant: Achim Pfeffer)

Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Entwicklung, Vertrieb und

Verwaltung von Immobilien sowie Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds

I.4 Geschäftsführender Kommanditist

Markus Schottenhammel

Geschäftsanschrift: Einsteinring 28,
85609 Aschheim

Telefon: 089/628342-0

Telefax: 089/628342-42

E-Mail: office@shb-ag.de

I.5 Treuhandkommanditistin

Aequitas Treuhand GmbH

Sitz: Kulmbach

Geschäftsanschrift: Rebenstraße
39, 95326 Kulmbach

Telefon: 09221/827-5874

Telefax: 09221/827-0539

Handelsregister: Amtsgericht Bayreuth, HRB 4741

Geschäftsführung/gesetzlicher
Vertreter: Ralph Pittroff

Gegenstand des Unternehmens:
Verwaltung des eigenen Vermögens und treuhändische Verwaltung fremden Vermögens; nicht Gegenstand ist eine Tätigkeit, die einer besonderen Genehmigung, etwa nach dem KWG oder der Gewerbeordnung bedarf.

I.6 Aufsichtsbehörden

Nach derzeitiger Rechtslage sind für die genannten Gesellschaften/Personen keine Aufsichtsbehörden vorgesehen.

II. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt (nachfolgend kurz „Prospekt“) vom 16.10.2008, der 1. Nachtrag vom 15.05.2009 sowie die geänderte Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird im Nachfolgenden hierauf verwiesen.

II.1 Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anlagebetrag wird zur Investition in eine ca. 94%ige Beteiligung der Fondsgesellschaft (I.2) an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG verwendet, die ein Immobilienportfolio aus 18 Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben hat. Darüber hinaus ist eine weitere Investition in ein oder mehrere Immobilienobjekte in einer Größenordnung von 100.500.000 €, voraussichtlich Ende des Jahres 2010, geplant. Die Anleger partizipieren über Ausschüttungen/Auszahlungen der Fondsgesellschaft mittelbar an den Erträgen aus der gehaltenen Beteiligung sowie aus den Erträgen der zukünftigen weiteren Investition.

II.2 Preise

Der Anleger soll eine Mindesteinlage in Höhe von 7.000 € zuzüglich einer Abwicklungsgebühr in Höhe von 5% der Beteiligungssumme zahlen. Bei Beteiligung als Stiller Gesellschafter soll der Anlagebetrag 2.000 € nicht unterschreiten; eine Abwicklungsgebühr fällt hier nicht an.

II.3 Weiter vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten kommen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht in Betracht, soweit eine Beteiligung mit unmittelbarer Eintragung ins Handelsregister gewählt wird. Die eigenen Kosten für Telefon, Porto etc. hat der Anleger unmittelbar selbst zu tragen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung wird auf die Ausführungen im Prospekt im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ Seite 119 ff. und im Abschnitt „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ Seite 22 sowie die Angaben im 1. Nachtrag vom 15.05.2009 verwiesen.

II.4 Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Soforteinzahlungsbetrag innerhalb von 14 Tagen ab Annahme der Beitrittserklärung beträgt in Abhängigkeit von der gewählten Beteiligungsalternative:

RENDITEMAXX: 100% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Abwicklungsgebühr

Clevere KOMBI: 50% der Beteiligungssumme zuzüglich 2,5% Abwicklungsgebühr

IMMORENTE Plus: 5% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Abwicklungsgebühr

IMMORENTE: 0

CLASSIC („Kapital 5/6,75%“, „Kapital 5/7,5%“ sowie „Kapital 5/8%“): 100% der Beteiligungssumme

Bei den Beteiligungsarten *IMMORENTE* bzw. *IMMORENTE Plus* werden entsprechend der in der Beitrittserklärung erteilten Einzugsermächtigung vom Konto des Anlegers die weiteren Einlagen in monatlichen Teilbeträgen eingezogen. Die monatlichen Raten betragen bei *IMMORENTE Plus* 0,35 % der Beteiligungssumme, bei *IMMORENTE* 0,40 % der Beteiligungssumme.

Die näheren Einzelheiten zur Einlagenleistung ergeben sich aus § 5 des Fondsgesellschaftsvertrages, der auf Seite 201 f. des Prospekts abgedruckt ist sowie der Beitrittserklärung.

Bei nicht fristgerechter Leistung der Einzahlungsbeträge ist die Fondsgesellschaft berechtigt, nach Fristsetzung von vier Wochen mit Ablehnungsandrohung von der Beitrittsvereinbarung zurückzutreten und für diesen Fall vom Anleger eine allgemeine Schadenspauschale in Höhe von 15 % der Beteiligungssumme zuzüglich der Abwicklungsgebühr von 5 %, bei der Beteiligungsart *CLASSIC* bis zu 10 % der Beteiligungssumme, zu verlangen. Des Weiteren ist eine Herabsetzung der Beteiligungssumme auf die bereits geleisteten Zahlungen möglich. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die geänderte Beitrittserklärung sowie § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft (Seite 203 f. des Prospekts) bzw. § 6 des Vertrages über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Seite 224 des Prospekts) verwiesen.

II.5 Weitere Vertragsbedingungen

Die weiteren Vertragsbedingungen ergeben sich aus dem im Prospekt auf den Seiten 200 bis 214 abgedruckten Gesellschaftsvertrag, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Seiten 223 bis 227 des Prospekts, sowie dem Treuhandvertrag, abgedruckt auf den Seiten 228 bis 232 des Prospekts.

II.6 Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der geänderten Beitrittserklärung bestehen keine Leistungsvorbehalte.

III. INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DES FERNABSATZVERTRAGES

III.1 Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt mit der Unterzeichnung und Übermittlung der geänderten Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft ein Angebot auf Abschluss eines Beitrittsvertrages zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft sowie – im Fall der mittelbaren Beteiligung als Treugeber – ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin ab. Der Treuhandvertrag sowie der Beitritt zur Fondsgesellschaft werden wirksam mit Gegenzeichnung der geänderten Beitrittserklärung durch die Fondsgesellschaft, die insoweit von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt ist.

Bei der Beteiligungsart *CLASSIC* kommt nach Unterzeichnung und Übermittlung der geänderten Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft sowie Annahme durch diese ein Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht an der Fondsgesellschaft zustande.

III.2 Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht gem. § 355 BGB zu. Bzgl. der Widerrufsbelehrung und der Ausübung des Widerrufsrechts durch den Anleger wird auf die geänderte Beitrittserklärung verwiesen.

III.3 Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Der Fondsgesellschaftsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Anleger kann ihn mit einer Frist von sechs Monate zum Jahresende kündigen, erstmals zum 31.12.2025. Der Treuhandvertrag ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann vom Anleger mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31.12.2025. Das Verlangen der Umwandlung einer mittelbaren Beteiligung in eine Direktbeteiligung gilt als sofort wirksame Kündigung des Treuhandvertrages.

Der Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Beteiligungsart *CLASSIC*) kann frühestens zum 31.12.2012 („Kapital 5/6,75%“), zum 31.12.2015 („Kapital 5/7,5%“) bzw. zum 31.12.2018 („Kapital 5/8%“) und anschließend jeweils mit Wirkung zum Jahresende ge-

kündigt werden; die Kündigung muss per Übergabe-Einschreiben bis zum 30.09. des betreffenden Jahres erfolgen. Daneben können Stille Gesellschafter zu den genannten Terminen Ihre Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt in jedem Fall unberührt.

III.4 Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich grundsätzlich um eine unternehmerische Beteiligung mit beteiligungsspezifischen Risiken. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Darstellungen im Prospekt unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ (S. 14 ff.) sowie die Angaben im 1. Nachtrag vom 15.05.2009 verwiesen.

III.5 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Der Aufnahme von Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Fernabsatzvertrages, dem Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft sowie den Rechtsbeziehungen aus dem Fondsgesellschaftsvertrag, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht und dem Treuhandvertrag wird das Recht der Bundesrepublik Deutschland zugrunde gelegt.

Wenn der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

III.6 Außergerichtliche Streit-schlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt (Telefon: 069/23881907; Telefax: 069/23881919; E-Mail: Schlichtung@Bundesbank.de) erhältlich.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Anbieterin, der Fondsgesellschaft und alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehende Sachverhalte betreffen, ist zudem eine Anrufung der Schlichtungsstelle Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. möglich. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V., Postfach 640222, 10048 Berlin (Telefon 030/25761690; Telefax: 030/25761691; E-Mail: Info@Ombudsstelle-fonds.de).

Sämtliche Beschwerden sind schriftlich, unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er

in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich geschlossen hat. Eine Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Telefax eingereicht werden; eine Vertretung im Verfahren ist möglich.

III.7 Gültigkeit der Informationen, Sprache und Einlagensicherung

Diese Informationen gelten bis auf weiteres und stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikationssprache während der Laufzeit des Vertrages ist ebenfalls deutsch. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

Eine gesonderte Einlagensicherung bzw. ein Garantiefonds bestehen nicht.



INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

Einsteinring 28
85609 Aschheim/München

Mai 2009

VERBRAUCHERINFORMATION FÜR DEN FERNABSATZ

Verbraucherinformation für den Fernabsatz für eine Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG in der Fassung vom 26.02.2010

Gemäß § 312 c BGB i.V.m. Artikel 246 §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche werden dem Anleger ergänzend zu den Informationen des Verkaufsprospekts vom 16.10.2008 samt 1. Nachtrag vom 15.05.2009 sowie 2. Nachtrag vom 26.02.2010 und unabhängig davon, ob im konkreten Einzelfall ein Fernabsatzgeschäft tatsächlich vorliegt, nachfolgende Informationen zur Verfügung gestellt.

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU DEN ANBIETERN UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

I.1 Initiatorin, Prospektausgeberin, Platzierungsgarantin, Kapitalbeschafferin, Finanzierungsbeschafferin, Übernehmerin der Zeichnerverwaltung und Fondsverwaltung, der Objekt-/Mietenprüfung sowie des Controllings der Mieten- und Objektverwaltung

SHB Innovative Fondskonzepte AG

Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
E-Mail: info@shb-ag.de
Internet: www.shb-ag.de
Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 134028
Geschäftsführung / gesetzlicher Vertreter: Thomas Vogel (Vorstand)
Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von Immobilien, jede Art von Bauträgertätigkeit sowie Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds

I.2 Fondsgesellschaft

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Renditefonds 6 KG

Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
Handelsregister: Amtsgericht München, HRA 92966
Geschäftsführung / gesetzlicher Vertreter: SHB Innovative Fondskonzepte GmbH (Komplementärin), Markus Schottenhammel (geschäftsführender Kommanditist)

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb sowie die langfristige Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von gewerblich genutzten Immobilien, vorerst die Beteiligung an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG (nachfolgend auch „Objektgesellschaft“ genannt). Diese hat ihrerseits ein Immobilienportfolio bestehend aus Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben und hat als Unternehmensgegenstand deren langfristige Vermietung, Verpachtung und Verwaltung. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, in irgendeiner Weise gewerblich tätig zu werden.

I.3 Komplementärin

SHB Innovative Fondskonzepte GmbH

Sitz: Aschheim
Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 159595

Geschäftsführer/gesetzlicher Vertreter: Achim Pfeffer

Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von Immobilien sowie Entwicklung, Vertrieb und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds

I.4 Geschäftsführender Kommanditist

Markus Schottenhammel

Geschäftsanschrift: Einsteinring 28, 85609 Aschheim
Telefon: 089/628342-0
Telefax: 089/628342-42
E-Mail: office@shb-ag.de

I.5 Treuhandkommanditistin

Aequitas Treuhand GmbH

Sitz: Kulmbach
Geschäftsanschrift:
Rebenstraße 39, 95326 Kulmbach
Telefon: 09221/827-5874
Telefax: 09221/827-0539
Handelsregister: Amtsgericht Bayreuth, HRB 4741
Geschäftsführung/gesetzlicher Vertreter: Ralph Pittroff
Gegenstand des Unternehmens: Verwaltung des eigenen Vermögens und treuhändische Verwaltung fremden Vermögens; nicht Gegenstand ist eine Tätigkeit, die einer besonderen Genehmigung, etwa nach dem KWG oder der Gewerbeordnung bedarf.

I.6 Aufsichtsbehörden

Nach derzeitiger Rechtslage sind für die genannten Gesellschaften/Personen keine Aufsichtsbehörden vorgesehen.

II. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt (nachfolgend kurz „Prospekt“) vom 16.10.2008, der 1. Nachtrag vom 15.05.2009, der 2. Nachtrag vom 26.02.2010 sowie die geänderte Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird im Nachfolgenden hierauf verwiesen.

II.1 Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anlagebetrag wird zur Investition in eine ca. 94%ige Beteiligung der Fondsgesellschaft (I.2) an der SHB Innovative Fondskonzepte GmbH & Co. Einzelhandelsportfolio Bayern und Baden-Württemberg KG verwendet, die ein Immobilienportfolio aus 18 Einzelhandelsimmobilien in Bayern und Baden-Württemberg erworben hat. Darüber hinaus ist eine weitere Investition in ein oder mehrere Immobilienobjekte in einer Größenordnung von 100.500.000 €, voraussichtlich Ende des Jahres 2010, geplant. Die Anleger partizipieren über Ausschüttungen/Auszahlungen der Fondsgesellschaft mittelbar an den Erträgen aus der gehaltenen Beteiligung sowie aus den Erträgen der zukünftigen weiteren Investition.

II.2 Preise

Der Anleger soll eine Mindesteinlage in Höhe von 7.000 € zuzüglich einer Abwicklungsgebühr in Höhe von 5% der Beteiligungssumme zahlen. Bei Beteiligung als Stiller Gesellschafter soll der Anlagebetrag 2.000 € nicht unterschreiten; eine Abwicklungsgebühr fällt hier nicht an.

II.3 Weiter vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten kommen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht in Betracht, soweit eine Beteiligung mit unmittelbarer Eintragung ins Handelsregister gewählt wird. Die eigenen Kosten für Telefon, Porto etc. hat der Anleger unmittelbar selbst zu tragen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung wird auf die Ausführungen im Prospekt im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ Seite 119 ff. und im Abschnitt „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ Seite 22 sowie die Angaben im 1. Nachtrag vom 15.05.2009 und 2. Nachtrag vom 26.02.2010 verwiesen.

II.4 Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Soforteinzahlungsbetrag innerhalb von 14 Tagen ab Annahme der Beitrittserklärung beträgt in Abhängigkeit von der gewählten Beteiligungsalternative:

RENDITEMAXX: 100% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Abwicklungsgebühr

Clevere KOMBI: 50% der Beteiligungssumme zuzüglich 2,5% Abwicklungsgebühr

IMMORENTE Plus: 5% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Abwicklungsgebühr

IMMORENTE: 0

CLASSIC („Kapital 5/6,75%“, „Kapital 5/7,5%“ sowie „Kapital 5/8%“): 100% der Beteiligungssumme

Bei den Beteiligungsarten *IMMORENTE* bzw. *IMMORENTE Plus* werden entsprechend der in der Beitrittserklärung erteilten Einzugsermächtigung vom Konto des Anlegers die weiteren Einlagen in monatlichen Teilbeträgen eingezogen. Die monatlichen Raten betragen bei *IMMORENTE Plus* 0,35 % der Beteiligungssumme, bei *IMMORENTE* 0,40 % der Beteiligungssumme.

Die Beteiligungsart *CLASSIC* als „Kapital 5/6,75%“ wird nicht mehr angeboten, da die einzuwerbende Anzahl bereits erreicht wurde.

Die näheren Einzelheiten zur Einlagenleistung ergeben sich aus § 5 des Fondsgesellschaftsvertrages, der auf Seite 201 f. des Prospekts abgedruckt ist sowie der Beitrittserklärung.

Bei nicht fristgerechter Leistung der Einzahlungsbeträge ist die Fondsgesellschaft berechtigt, nach Fristsetzung von vier Wochen mit Ablehnungsandrohung von der Beitrittsvereinbarung zurückzutreten und für diesen Fall vom Anleger eine allgemeine Schadenspauschale in Höhe von 15 % der Beteiligungssumme zuzüglich der Abwicklungsgebühr von 5 %, bei der Beteiligungsart *CLASSIC* bis zu 10 % der Beteiligungssumme, zu verlangen. Des Weiteren ist eine Herabsetzung der Beteiligungssumme auf die bereits geleisteten Zahlungen möglich. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die geänderte Beitrittserklärung sowie § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft (Seite 203 f. des Prospekts) bzw. § 6 des Ver-

trages über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Seite 224 des Prospekts) verwiesen.

II.5 Weitere Vertragsbedingungen

Die weiteren Vertragsbedingungen ergeben sich aus dem im Prospekt auf den Seiten 200 bis 214 abgedruckten Gesellschaftsvertrag, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Seiten 223 bis 227 des Prospekts), sowie dem Treuhandvertrag, abgedruckt auf den Seiten 228 bis 232 des Prospekts.

II.6 Leistungsvorbehalte

Nach Annahme der geänderten Beitrittserklärung bestehen keine Leistungsvorbehalte.

III. INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DES FERNABSATZVERTRAGES

III.1 Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt mit der Unterzeichnung und Übermittlung der geänderten Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft ein Angebot auf Abschluss eines Beitrittsvertrages zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft sowie – im Fall der mittelbaren Beteiligung als Treugeber – ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrages zwischen dem Anleger und der Treuhandkommanditistin ab. Der Treuhandvertrag sowie der Beitritt zur Fondsgesellschaft werden wirksam mit Gegenzeichnung der geänderten Beitrittserklärung durch

die Fondsgesellschaft, die insoweit von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt ist.

Bei der Beteiligungsart *CLASSIC* kommt nach Unterzeichnung und Übermittlung der geänderten Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft sowie Annahme durch diese ein Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht an der Fondsgesellschaft zustande.

III.2 Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht gem. § 355 BGB zu. Bzgl. der Widerrufsbelehrung und der Ausübung des Widerrufsrechts durch den Anleger wird auf die geänderte Beitrittserklärung verwiesen.

III.3 Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Der Fondsgesellschaftsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Anleger kann ihn mit einer Frist von sechs Monate zum Jahresende kündigen, erstmals zum 31.12.2025. Der Treuhandvertrag ist ebenfalls auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann vom Anleger mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden, frühestens jedoch zum 31.12.2025. Das Verlangen der Umwandlung einer mittelbaren Beteiligung in eine Direktbeteiligung gilt als sofort wirksame Kündigung des Treuhandvertrages.

Der Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht (Beteiligungsart *CLASSIC*) kann

frühestens zum 31.12.2012 („Kapital 5/6,75 %“), zum 31.12.2015 („Kapital 5/7,5 %“) bzw. zum 31.12.2018 („Kapital 5/8 %“) und anschließend jeweils mit Wirkung zum Jahresende gekündigt werden; die Kündigung muss per Übergabe-Einschreiben bis zum 30.09. des betreffenden Jahres erfolgen. Daneben können Stille Gesellschafter zu den genannten Terminen Ihre Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft umwandeln.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt in jedem Fall unberührt.

III.4 Risiken bei Finanzdienstleistungen

Bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich grundsätzlich um eine unternehmerische Beteiligung mit beteiligungsspezifischen Risiken. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf die Darstellungen im Prospekt unter „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken“ (S. 14 ff.) sowie die Angaben im 1. Nachtrag vom 15.05.2009 und im 2. Nachtrag vom 26.02.2010 verwiesen.

III.5 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Der Aufnahme von Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Fernabsatzvertrages, dem Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft sowie den Rechtsbeziehungen aus dem Fondsgesellschaftsvertrag, dem Vertrag über eine Stille Beteiligung mit Wandlungsrecht und dem Treuhandvertrag wird das Recht der

Bundesrepublik Deutschland zugrunde gelegt.

Wenn der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorschriften.

III.6 Außergerichtliche Streit-schlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 111232, 60047 Frankfurt (Telefon: 069/23881907; Telefax: 069/23881919; E-Mail: Schlichtung@Bundesbank.de) erhältlich.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Anbieterin, der Fondsgesellschaft und alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehende Sachverhalte betreffen, ist zudem eine Anrufung der Schlichtungsstelle Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. möglich. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V., Postfach 640222, 10048 Berlin (Telefon 030/25761690; Telefax: 030/25761691; E-Mail: Info@Ombudsstelle-fonds.de).

Sämtliche Beschwerden sind schriftlich, unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich geschlossen hat. Eine Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Telefax eingereicht werden; eine Vertretung im Verfahren ist möglich.

III.7 Gültigkeit der Informationen, Sprache und Einlagensicherung

Diese Informationen gelten bis auf weiteres und stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikationssprache während der Laufzeit des Vertrages ist ebenfalls deutsch. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

Eine gesonderte Einlagensicherung bzw. ein Garantiefonds bestehen nicht.

STB

INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

Einsteinring 28
85609 Aschheim/München

Februar 2010



INNOVATIVE FONDSKONZEPTE AG

Einsteinring 28
85609 Aschheim/München

2. Nachtrag vom 26. Februar 2010 und 1. Nachtrag vom 15. Mai 2009