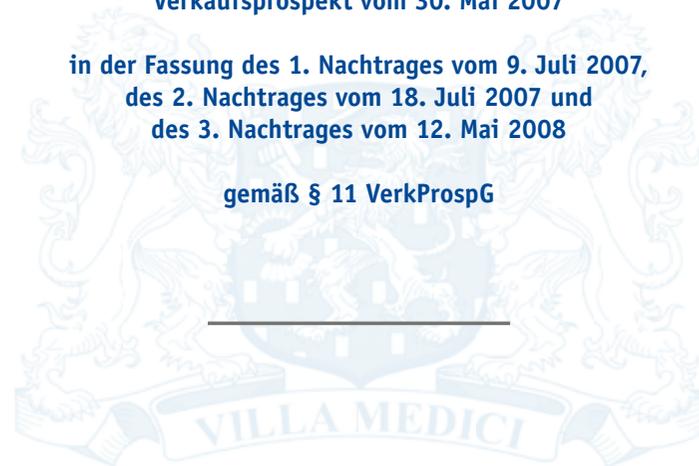


Verkaufsprospekt der Villa Medici GmbH

Verkaufsprospekt vom 30. Mai 2007

in der Fassung des 1. Nachtrages vom 9. Juli 2007,
des 2. Nachtrages vom 18. Juli 2007 und
des 3. Nachtrages vom 12. Mai 2008

gemäß § 11 VerkProspG



Die veränderten Sachverhalte sind auf den entsprechenden Seiten durch Fußnoten gekennzeichnet. Der ursprüngliche Text sowie Erläuterungen sind auf den Seiten 80 bis 95 des Verkaufsprospektes dargestellt.

5	Vorwort
7	Prospektverantwortliche und Vollständigkeitserklärung
8	Angaben über die Vermögensanlagen
20	Risikohinweise
28	Risikobeschränkungsmechanismen
30	Chancen
39	Angaben über die Emittentin
40	Angaben über das Kapital der Emittentin
40	Angaben über die Gründungsgesellschafterin
41	Angaben über die Geschäftstätigkeit
42	Angaben über die Anlageziele und Anlagenpolitik
47	Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
48	Prüfung des Jahresabschlusses
48	Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung
49	Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten
50	Angaben über gewährleistete Vermögensanlagen
51	Genussrechtsbedingungen
62	Unterschrift des Geschäftsführers
64	Anhang
64	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006
78	Satzung der Villa Medici Immobilien GmbH
80	Durch Nachtrag geänderte ursprüngliche Texte und Erläuterungen*



* eingefügt durch den 1. Nachtrag vom 9. Juli 2007

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 82 unter Ziffer 1

Hinweis nach § 2 Abs. 2. VemVerkProspV:

Die Prüfung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erstreckt sich ausdrücklich nicht auf die inhaltliche Richtigkeit der Angaben in dem Prospekt.

Nach einer wirtschaftlichen Durststrecke, verursacht durch global ökonomische Umwälzungen und Entwicklungen und politisch tiefgreifender Reformen, erholt sich die Deutsche Wirtschaft merklich und nimmt deutlich an Fahrt auf. Wie gewohnt zeitlich versetzt folgt auch die Erholung auf dem Arbeitsmarkt, die sich durch eine höhere Kaufkraft und ein erhöhtes Konsumverhalten manifestiert. Bis 2011 rechnet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) aufgrund der boomenden Konjunktur mit einem gigantischen Steuerplus für Bund, Länder und Kommunen in Höhe von 180 Mrd Euro. (*1). Mit zunehmender Kaufkraft und dem dadurch erhöhten Finanzierungsspielraum für Endkunden beginnt auch der in den schwachen Zeiten in Mitleidenschaft gezogene Immobilienmarkt in Bewegung zu kommen.

Hier liegt jetzt ein enormes Potential. Der Zeitpunkt der Emission ist günstig, da sich die sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen in Deutschland erheblich verändert haben. Einem hohen Überangebot an Wohn- und Gewerbeimmobilien stand eine geringe Kaufnachfrage gegenüber. Dies führte dazu, dass die Preise zum Teil um bis zu 50% für größere Immobilienpakete gefallen sind (Verhandlungen der Villa Medici Immobilien GmbH mit Banken, öffentlichen Immobilienliegenschaften).

Der Angebotsdruck wurde auch dadurch ausgelöst, dass die Banken auf Not leidenden Krediten für Immobilieninvestitionen in Milliardenhöhe sitzen und diese Objekte z. T. „notverkaufen“, zwangsversteigern oder die Kredit-Portfolios anderweitig verwerten müssen oder wollen. Auch durch die vielen Unternehmensinsolvenzen werden erhebliche Immobilien zum Verkauf freigesetzt.

Darüber hinaus führen Not leidende Fonds und auch Versicherungsgesellschaften, die in den letzten Jahren Aktienverluste erlitten haben und nun auch steigende Auszahlungen von Lebensversicherungen erbringen müssen, dem Markt Immobilien zu günstigen Preisen zu.

Aber auch die Industrie strukturiert auf Grund der Globalisierung ihre Bilanzen und Finanzstruktur neu und verkauft z. T. im großen Stil nicht betriebsnotwendige Immobilien. Das gleiche führt im Moment die öffentliche Hand, zum Teil aus Finanznöten durch.

So können heute Immobilien in großen Paketen mit hohen Renditen bzw. zu sehr günstigen Einkaufspreisen erworben werden, wodurch erhebliche jährliche Cash-Überschüsse generiert und beim Verkauf exorbitante Gewinnmargen erzielt werden. (*2)

Diese Immobilien können z. T. in den eigenen Bestand integriert werden. Zur Steigerung der Eigenkapitalrendite kann ein weiterer Teil in kleineren Paketen, z. B. verbunden mit innovativen, neuen Finanzprodukten zur Kapitalanlage als Genussrechte auch dem internationalen Markt wieder zugeführt werden.

Ein lukratives auf Immobilien basierendes Geschäftsmodell beinhaltet günstige Einstiegspreise, laufende, feste Einnahmen, Gewinne durch Verkäufe und führt so zu einer erfreulichen Überschussrendite und einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalverzinsung.



Darüber hinaus muss dem Ziel eines jeden Anlegers, Unternehmens- und Genussrechtswachstum auf sicherer Basis zu erhalten, mit diesem Konzept Rechnung getragen werden.

Ohne die Belastung eines in der Vergangenheit zu teuer eingekauften Immobilienbestands und so ohne jegliche Altlasten sollten jetzt Genussrechtinhaber die Vorteile des günstigen Einstiegsmarktes nutzen.

Diese Vorteile, kombiniert mit dem Namen *Villa Medici Immobilien GmbH*, stellen die Grundlage für eine stabile zukunftssträchtige Investition dar.



Zeki Karan
Geschäftsführer Villa Medici Immobilien GmbH



(*1: <http://www.n-tv.de/796235.html>)
und <http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,479279,00.html>)
(*2: <http://www.rohmert.de/derimmobilienbrief/archiv.html>)



Für den Inhalt des Prospektes insgesamt übernimmt die Villa Medici Immobilien GmbH, Wilhelm-Storck-Straße 19, 45472 Mülheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Zeki Karan als Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlagen die Verantwortung.

Die Villa Medici Immobilien GmbH erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Prospektangaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Der Prospekt wurde am 30. Mai 2007 aufgestellt.



Zeki Karan
Geschäftsführer Villa Medici Immobilien GmbH

1. Die Vermögensanlage im Überblick

Emittentin und Anbieterin	Villa Medici Immobilien GmbH (nachfolgend auch nur als „Villa Medici“, die „Gesellschaft“ oder die „Emittentin“ bezeichnet)
Geschäftsfeld der Emittentin	Immobilien
Emissionsvolumen	30.000.000,00 Euro
Anlageform	vinkulierte Genussrechte mit Gewinn und Verlustbeteiligung
Genussrechtsvolumen	30.000 Genussrechte
Nennbetrag	1.000,00 Euro pro Genussrecht
Mindestzeichnung	3.000,00 Euro zzgl. Agio (3 Genussrechte)
Mindestlaufzeit	10 Jahre
Ausgabeaufschlag (Agio)	5% des Nennbetrages
Erwerbspreis	100% des Nennbetrages zzgl. Agio
Basisgewinnbeteiligung	maximal 9% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrecht p.a. in Gewinnjahren
Übergewinnbeteiligung	maximal 6% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrecht p.a. in Gewinnjahren
Teilnahme am Verlust	Die Genussberechtigten nehmen mit ihrer Genussrechtsbeteiligung am Verlust der Villa Medici in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil, jedoch beschränkt mit dem Einzahlungsbetrag*
Kündigung des Berechtigten	erste Kündigungsmöglichkeit zum Ende des Kalenderjahres, an dem die 10-jährige Mindestvertragsdauer endet
Art der Emission	Eigenemission auf dem außerbörslichen Kapitalmarkt zur Aufnahme zusätzlichen Kapitals für die Gesellschaft, Angebot freibleibend



* geändert durch 1. Nachtrag vom 9. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 81 unter Buchstabe c)

Dauer der Emission

Dauer ist unbefristet, mit dem Recht der Schließung durch die Villa Medici. Nicht platzierte Genussrechte entfallen für diese Emission ersatzlos

Übertragbarkeit

Nur mit Zustimmung der Gesellschaft möglich (Vinkulierung), die Gesellschaft kann die Übertragung von Genussrechten ohne die Angabe von Gründen ablehnen

Handelbarkeit

Genussrechte sind nur auf dem freien Kapitalmarkt veräußerlich

Nachschusspflicht

es besteht grundsätzlich keine Nachschusspflicht

Risiko

Die wesentlichen Risiken sind ausführlich unter dem Gliederungspunkt „Risikohinweise“ auf den Seiten 19 bis 26 dargestellt.*

2. Art, Stückzahl und Gesamtnennbetrag sowie verbundene Rechte**2.1.**

Gegenstand des Angebotes sind 30.000 auf den Namen lautende Genussrechte mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000,00 Euro. Genussrechte mit höheren oder niedrigeren Nennbeträgen werden nicht ausgegeben. Der Gesamtnennbetrag der Emission beläuft sich auf 30.000.000,00 Euro.

2.2.

Unter Genussrechten sind Forderungen des Genussrechtsinhabers gegen die Gesellschaft auf Teilhabe am Gewinn zu verstehen. Die von der Gesellschaft angebotenen Genussrechte sind damit schuldrechtliche Vermögensrechte, die für den Genussberechtigten vom auf die Zuteilung folgenden Monats ersten bis zum Wirksamwerden seiner Kündigung einen Anspruch auf eine Beteiligung am Genussrechtskapital der Gesellschaft in der Höhe beinhalten, die sich aus dem Verhältnis seines Genussrechts bzw. der Summe seiner Genussrechte zum Gesamtwert aller zugeteilten Genussrechte errechnet. Die Genussrechte begründen keine mitgliedschaftliche Beteiligung an der Gesellschaft und beinhalten keine Mitbestimmungsrechte, insbesondere kein Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung und kein Recht zur Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen. Die Geschäftsführung bleibt den Gesellschaftern und insbesondere dem Geschäftsführer der Emittentin vorbehalten. Aufgrund der Struktur der Beteiligung ist das Verlustrisiko der Genussrechtsberechtigten auf den Wert ihrer Genussrechte beschränkt. Eine Haftung der Genussberechtigten für Verbindlichkeiten der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Somit besteht keine Nachschusspflicht für Genussberechtigte.

Über die zugeteilten Genussrechte führt die Gesellschaft ein so genanntes „Genussrechtsregister“. Eine Verbriefung der Genussrechte durch die Ausgabe von Zertifikaten an die Genussberechtigten ist nicht vorgesehen. Maßgebend für das Rechtsverhältnis zwischen Gesellschaft und Genussberechtigte sind die Genussrechtsbedingungen.

* geändert durch 2. Nachtrag vom 18. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 81 unter Buchstabe a)

Der vom Genussberechtigten im Wege der Zeichnung des Genussrechtes zur Verfügung gestellte Betrag wird mit den Mitteln der anderen Genussberechtigten zu einem „Genusrechtskapital“ zusammengefasst und der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

Unter dem Begriff „Genusrechtskapital“ werden vorliegend zunächst die durch Zeichnung der Genussrechte der Gesellschaft zufließenden Vermögenswerte verstanden.

Bei dem Genusrechtskapital handelt es sich nicht um ein Sondervermögen, sondern eine interne Begriffsbildung der Gesellschaft. Das Genusrechtskapital wird vielmehr Bestandteil des Gesellschaftsvermögens und stellt lediglich den Bezugspunkt zur Berechnung des Anteils des einzelnen Genussberechtigten an dem Genusrechtskapital dar.

Der Wert des Genussrechts lautet auf Euro („Anlagewährung“). Seine Berechnung erfolgt durch Teilung des Wertes des fiktiven Genusrechtskapitals durch die Zahl der zugeteilten Genussrechte. *

2.3.

Die angebotenen Genussrechte haben einen Gewinnvorzug in Form einer Basis- und einer Übergewinnbeteiligung, zeitanteilig ab dem auf die Zuteilung folgenden Monatsersten** bis zum Wirksamwerden der Kündigung in Gewinnjahren mit Vorrang vor dem Gewinnanteil der Gesellschafter**, aber abhängig davon, ob und in welcher Höhe ein Gewinn von der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschaftet wurde. Im Rahmen der zeitanteiligen Gewinnbeteiligung wird das Jahr mit 12 Monaten berechnet und der Jahresgewinn in 12 gleiche Teile geteilt. Die Genussrechtsinhaber erhalten als Gewinnbeteiligung für das abgelaufene** Geschäftsjahr für jeden Monat ihrer Beteiligung 1/12 des Jahresgewinns gemäß dem Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte im Verhältnis zum Gesamtbetrag des jeweils vorhandenen gesamten Genusrechtskapitals.**

Beispiel: Auf einen Genussberechtigten, dessen z. B. 10 Genussrechte mit einem Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro mit Wirkung vom 1. April eines Geschäftsjahres an einem etwaigen Gewinn teilnehmen, entfällt in Bezug auf einen etwaigen zu verteilenden Jahresüberschuss ein Anteil von 9/12. Wenn die maximale Gewinnbeteiligung für das volle Jahr z. B. 1.500,00 Euro beträgt (Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro X 9% Basisgewinnbeteiligung zzgl. der Übergewinnbeteiligung von 6% X Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro), dann würde vorliegend der Genussberechtigte auch nur eine maximale Gewinnbeteiligung in Höhe von 1.125,00 Euro (9/12 von 1.500,00 Euro) erhalten.***

Als Basisgewinnbeteiligung erhalten die Genussberechtigten maximal 9% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte p.a. in Gewinnjahren. Die Übergewinnbeteiligung beträgt maximal 6% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte p.a. in Gewinnjahren.****

Basisgewinnbeteiligung

Der Jahresüberschuss wird vorab jährlich an die Genussberechtigte ausgeschüttet bis die jeweilige maximale Basisgewinnbeteiligung auf den Nennbetrag erreicht ist.



* Der dritte Satz wurde ersatzlos gestrichen durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 82 unter Ziffer 2

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 82 unter Ziffer 3

*** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 82 unter Ziffer 3

**** in den Plural geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text auf Seite 82 unter Ziffer 3

Die Gesellschaft schüttet die Basisgewinnbeteiligung binnen 30 Tagen nach dem Tag der auf das Geschäftsjahr folgenden Gesellschafterversammlung, in welcher der Jahresüberschuss des abgelaufenen Geschäftsjahres vorgelegt und über die Gewinnverwendung Beschluss gefasst wurde, aus. Die Gesellschafterversammlung ist hierbei an die vorrangige Befriedigung der Genussberechtigten gebunden. Die Gesellschaft ist nur verpflichtet, an denjenigen zu leisten, welcher sich im Genusrechtsregister der Gesellschaft eingetragen ist. Die Auszahlung erfolgt auf die bei der Zeichnung vom Genussberechtigten angegebene Bankverbindung. Ändert sich die Bankverbindung, ist dies der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen. Die Gesellschaft haftet nicht für Schäden, die auf einer unterlassenen oder verspäteten Anzeige der geänderten Bankverbindung beruhen. Bei unrichtiger oder fehlender Bankverbindung ist die Villa Medici Immobilien GmbH zu einer Einzahlung der entsprechenden Beträge auf einem Sperrkonto berechtigt.

Übergewinnbeteiligung

Eine Übergewinnbeteiligung fällt dann an, wenn die Basisgewinnbeteiligung in voller Höhe ausgeschüttet werden kann und darüber hinaus noch ein Gewinn verbleibt.

Die Übergewinnbeteiligung beträgt maximal 6% und wird an die Genussrechtsinhaber ausgeschüttet, so daß sich eine Gesamtgewinnbeteiligung von maximal 15% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte p.a. ergibt.

Einschränkungen

Werden nach einer Teilnahme des Genusrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genusrechtskapitals wieder aufzufüllen, **bevor** eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses (Ausschüttung der Basis- und Übergewinnbeteiligung) vorgenommen werden kann.

Beispiel: Das Genusrechtskapital beträgt insgesamt 4.000.000,00 Euro und hat in Höhe von 400.000,00 Euro am Verlust teilgenommen, so dass sich die Rückzahlungsansprüche auf 3.600.000,00 Euro belaufen (4.000.000,00 Euro Genusrechtskapital abzgl. 400.000,00 Euro Verlustbeteiligung). Im darauf folgenden Geschäftsjahr wird nun vor Steuern vom Einkommen und Ertrag ein Überschuss in Höhe von 600.000,00 Euro erzielt. Dies bedeutet, dass in Höhe von 400.000,00 Euro zunächst das reduzierte Genusrechtskapital bis zum originären Nennbetrag wieder aufgefüllt wird, so dass 200.000,00 Euro als Berechnungsgrundlage für die Gewinnbeteiligung verbleiben (600.000,00 Euro Jahresüberschuss abzgl. 400.000,00 Euro Wiederauffüllungsbetrag).*

Aufgrund der Ausschüttung der Basisgewinnbeteiligung für sämtliche (diese und zukünftig ausgegebene) Genussrechte darf **kein Jahresfehlbetrag entstehen** bzw. **keine Erhöhung eines schon bestehenden Jahresfehlbetrags** eintreten.

Reicht der Jahresüberschuss nicht aus, um die maximale Basisgewinnbeteiligung zu bezahlen, wird sie entsprechend **reduziert**. **

Beispiel: Bei 10 Genussrechten mit einem Gesamtnennbetrag von 10.000,00 Euro beläuft sich die maximale Gewinnbeteiligung auf 900,00 Euro (10.000,00 Euro X 9%). Ist aber aufgrund des Jahreser-

* eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 83 unter Ziffer 4

** Der zweite Satz wurde ersatzlos gestrichen durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 83 unter Ziffer 4

gebnis nur ein anteiliger Gewinnbeteiligungsanspruch in Höhe von 600,00 Euro gegeben, ergibt sich hieraus auch nur eine reduzierte Basisgewinnbeteiligung von 600,00 Euro für dieses Jahr und keine anteilige Übergewinnbeteiligung.**

Sind Genussberechtigte in einem Jahr mit der Gewinnbeteiligung ganz oder teilweise in Bezug auf die maximale Basisgewinnbeteiligung ausgefallen, so besteht für die Villa Medici eine Nachzahlungspflicht in nachfolgenden Gewinnjahren. Fallen Genussberechtigte ganz oder teilweise in Bezug auf die maximale Basisgewinnbeteiligung aus, so wird der Differenzbetrag vorgemerkt, was in dem vorgenannten Beispiel bedeutet, dass die nicht ausgezahlte Basisgewinnbeteiligung in Höhe von 300,00 Euro als Differenzbetrag vorgemerkt wird.*** Sollte dies sich in mehreren Jahren wiederholen, werden die einzelnen Differenzbeträge addiert. Eine Verzinsung findet nicht statt. In Gewinnjahren wird unter den vorgenannten Einschränkungen eine Ausschüttung des vorgemerkten Differenzbetrages ganz bzw. zum Teil noch vor der Basisverzinsung für das entsprechende Gewinnjahr gewährt. Mit der Kündigung der Genussrechtsbeteiligung erlischt die Nachzahlungspflicht für den Differenzbetrag, soweit dieser nicht in dem Beteiligungszeitraum ausgezahlt werden konnte.

Maximale Gewinnbeteiligung

Eine über die maximale Gewinnbeteiligung (15% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrecht p.a.) hinausgehende Gewinnbeteiligung der Genussrechte besteht nicht. Ab Erreichen der maximalen Gewinnbeteiligung (Basisgewinn- und Übergewinnbeteiligung) wird der auf das Genussrechtskapital entfallende Jahresüberschuss in voller Höhe an die Villa Medici ausgeschüttet.

2.4.

Die Genussberechtigten nehmen mit ihrer Genussrechtsbeteiligung am Verlust der Villa Medici in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil, jedoch beschränkt mit dem Einzahlungsbetrag. Weist der Jahresabschluss einen Fehlbetrag auf, so nimmt das Genussrechtskapital am Verlust der Villa Medici bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das aktuell (und zukünftig) begebene Genussrechtskapital im Verhältnis zum bilanzierten Stammkapital und zu den bilanzierten Gewinn- und Kapitalrücklagen anteilig vermindert wird. Im Falle eines Verlustes findet keine zeitanteilige Verlustzurechnung statt.**** Die Genussberechtigten haften nicht über ihre Einlage hinaus. Das Risiko eines möglichen Totalverlustes ist auf die Höhe der Einlage beschränkt.*

Werden nach der Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses vorgenommen werden kann.*****



* geändert durch 1. Nachtrag vom 9. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 80 unter Buchstabe b)

** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 83 unter Ziffer 4

*** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 83 unter Ziffer 4

**** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 83 f. unter Ziffer 5

***** alter Absatz 2 wurde ersatzlos gestrichen durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 83 unter Ziffer 5

3. Steuerliche Grundlagen

Die Steuern des Genussberechtigten, insbesondere:

- Einkommensteuer
- Vermögensteuer
- Erbschaft- und Schenkungsteuer
- Besteuerung von Verlusten
- Umsatzsteuer
- Gewerbesteuer
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb

3.1. Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die für den Anleger wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte. Sie geht von der Voraussetzung aus, dass es sich um einen in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger handelt, der die erworbenen Genussrechte in seinem Privatvermögen hält. Sobald Genussrechte im Betriebsvermögen gehalten werden, ergibt sich eine abweichende steuerliche Beurteilung. Es wird weiter davon ausgegangen, dass Ausschüttungen vorgenommen werden und dass die Genussrechte von der Finanzverwaltung steuerrechtlich als ein schuldrechtlicher Anspruch ohne Beteiligungscharakter angesehen werden.

3.2. Individuelle Situation des Anlegers entscheidend

Ein Anleger muss beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers gestaltet. Aus diesem Grund werden nachfolgend nur die wesentlichen steuerlichen Grundlagen dargestellt. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Genussberechtigten. Auf jeden Fall sollte sich ein potentieller Genussberechtigter vor der Entscheidung über den Erwerb der vorliegend angebotenen Genussrechte unbedingt über die für ihn persönlich einschlägigen steuerlichen Regelungen informieren und sich von einem Experten auf die für ihn individuell möglichen steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs der angebotenen Genussrechte beraten lassen.

3.3. Einkommensteuer / Grundsätze der Steuerpflicht

Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis entstehen gemäß § 38 AO mit der Verwirklichung des Tatbestandes, an dem das Gesetz die Leistungspflicht anknüpft. Für den Bereich der Einkommensteuer bedeutet dies, dass derjenige Einkünfte erzielt, der den Tatbestand der jeweiligen Einkunftsart verwirklicht. Demnach knüpft die Einkommensteuer an zwei Voraussetzungen an, nämlich:*

- das Erzielen von Einkünften und
- die Erfüllung eines Tatbestandes im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 EStG.

Der Besteuerung unterliegen deshalb nur Einkünfte, die durch die Tatbestandsverwirklichung erzielt werden.

* geändert durch 2. Nachtrag vom 18. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 82 unter Buchstabe c)

3.4. Besteuerung der Gewinnanteile

Merkmal eines Genussrechts ist, dass der Genussberechtigte dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung überlässt und ihm aus dieser Nutzungsüberlassung ein Entgelt, nämlich die Dividende, zufließt. Die Einnahmen aus der Gewinnbeteiligung des Genussrechts-Kapitals rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Verabschiedung des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen ab dem Veranlagungszeitraum 2009 der Abgeltungssteuer in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% und ggf. zzgl. Kirchensteuer. An dem Besteuerungsverfahren ändert sich aber grundsätzlich nichts. Die Steuer wird wie zuvor auch als Quellensteuer einbehalten und abgeführt. Die Steuer ist jedoch hiermit abgegolten, so dass keine Anrechnung auf die persönliche Steuerschuld erfolgt. Die Einkünfte werden folglich nicht mehr im Rahmen des zu versteuernden Einkommens berücksichtigt und unterliegen deshalb nicht der Progression. Für den Fall, dass der Einzelne einen persönlichen Steuersatz von weniger als 25% hat, ist auf Antrag eine Veranlagung möglich, so dass Kapitaleinkünfte dann mit dem jeweiligen persönlichen niedrigeren Prozentsatz besteuert werden. Auch in diesem Fall ist aber der Ansatz von Werbungskosten nicht möglich.*

Der Berechnung der Steuergutschrift wird der ausgeschüttete Gewinnanteil des Genussberechtigten zu Grunde gelegt. Von diesem Gewinnanteil berechnet das Unternehmen die vom Genussberechtigten zu entrichtende Kapitalertragsteuer, den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Abschlag für Kapitalertragsteuern gemäß §§ 43 Abs. 1 Nr. 2, 43a Abs. 1 Nr. 2 EStG (z. Zt. 25 %) und den Solidaritätszuschlag (z. Zt. 5,5% der Kapitalertragsteuer). Das Unternehmen führt die Kapitalertragsteuer an das Finanzamt als Vorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer des Genussberechtigten ab.

Zur Auszahlung an den Genussberechtigten kommen demnach 73,63% des ausgeschütteten Gewinnanteils. Über die bereits abgeführten 26,37% erfolgt eine Steuergutschrift, für die der Anleger eine Bescheinigung erhält. Diese Bescheinigung reicht er dann im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung bei seinem Wohnsitzfinanzamt ein. Je nach persönlicher Steuersituation ergibt sich aus der anrechenbaren Steuergutschrift eine Steuernachzahlung oder eine Steuererstattung.

Aus dem Gesetz zur Unternehmenssteuerreform 2008, welches zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospektes noch nicht verabschiedet war, werden sich hierzu voraussichtlich Änderungen ergeben, die nach dem derzeitigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens unter anderem ein Wahlrecht des Anlegers auf eine Abgeltung seiner individuellen Einkommensteuer durch den oben erläuterten Abzug von Kapitalertragsteuern vorsieht.

Beispiel:

Genussrechtskapital 10.000,00 Euro und einem für den Beispielfall angenommenen Jahresgewinn, der die Ausschüttung der maximalen Gewinnbeteiligung ermöglicht:



Gewinnanteil (Basisgewinnbeteiligung)	€	900,00
Gewinnanteil (Übergewinnbeteiligung)	€	600,00
= Bruttodividende	€	1.500,00
./. Kapitalertragsteuer (25 %)	€	375,00
./. Solidaritätszuschlag (5,5 % der KESt)	€	20,63
Bardividende (Nettodividende)	€	1.104,37
Steuergutschrift insgesamt	€	395,63

3.5. Sparer-Freibetrag

Die Gewinnanteile bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Genussberechtigten den Sparer-Freibetrag zzgl. Werbungskosten-Pauschalbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können insgesamt jährlich bis zu 750,00 Euro pro Person an Kapitaleinkünften steuerfrei beziehen, zusammen veranlagte Ehegatten bis zu € 1.500,00. Zusätzlich ist der Ansatz einer Werbungskostenpauschale von 51,00 Euro/ 102,00 Euro möglich.* Bei Vorlage eines Freistellungsauftrages wird ein Steuerabzug durch die Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) nicht vorgenommen. Der Sparer-Freibetrag kann nur einmal im Jahr* in Anspruch genommen werden. Übersteigt die Genussrechtsvergütung den Sparer-Freibetrag oder steht dieser nicht bzw. nicht mehr in voller Höhe zur Verfügung, ist der gesamte bzw. der übersteigende Teil zu versteuern. Aufgrund des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 werden die beiden Pauschalbeträge zusammengefasst, so dass es nur noch ein Sparer-Pauschalbetrag in Höhe von 801,00 Euro pro Person bzw. bei zusammenveranlagten Ehegatten von 1.602,00 Euro gibt, der bei der Berechnung der Abgeltungssteuer berücksichtigt werden kann. Hierfür ist es aber erforderlich, dass dem Unternehmen eine entsprechende Freistellungsbescheinigung im Original rechtzeitig mitgeteilt wird.*

3.6. NV-Bescheinigung

Außer über den Sparer-Freibetrag ist eine Steuerentlastung auch über eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung) möglich. Sie ist nicht auf eine bestimmte Höhe begrenzt. Eine NV-Bescheinigung ist beim zuständigen Finanzamt zu beantragen. Sie kann solchen Genussberechtigten erteilt werden, von denen anzunehmen ist, dass sie für die Veranlagung zur Einkommensteuer nicht in Betracht kommen (§ 44a Abs. 1 Nr. 2 EStG), z.B. weil ihre Einkünfte insgesamt unterhalb der Grenze der Steuerpflicht liegen. Eine NV-Bescheinigung kann deshalb insbesondere für Kinder und Rentner interessant sein. Sofern die Genussrechte im Betriebsvermögen liegen, werden die Ausschüttungen als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

3.7. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Genussberechtigte die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn, also der Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungs- und Veräußerungskosten, der Einkommensteuer (§§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG), wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung der Genussrechte nicht mehr als ein Jahr liegt. Für Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften gilt eine Freigrenze von 512,00 Euro pro Jahr. Ab 2009 beträgt diese Freigrenze 600,00 Euro pro Jahr.** Verluste dürfen bis zur Höhe des Gewinns, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr aus pri-



* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 84 unter Ziffer 6

* eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 84 unter Ziffer 7
** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 85 unter Ziffer 8

vaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden und dürfen jetzt auch im Wege des Verlustabzugs nach Maßgabe des § 10 d EStG mit privaten Veräußerungsgewinnen des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums oder der folgenden Veranlagungszeiträume verrechnet werden (§ 23 Abs. 3 S. 7 EStG).

Aufgrund des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 fallen Veräußerungsgeschäfte für nach dem 31.12.2008 angeschaffte Wertpapiere/Kapitalanlagen unter die Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Abgeltungssteuer. Eventuell anfallende Verkaufs- oder Bankgebühren können minderd berücksichtigt werden.*

3.8. Erbschaft- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von Genussrechten von Todes wegen sowie die Schenkung von Genussrechten unter Lebenden unterliegen Erbschaft- und Schenkungssteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübergabe in Deutschland einen Wohnsitz hatte. Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung. Befinden sich die Genussrechte im Betriebsvermögen, wird im Falle der Erbschaft oder beim Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unter Umständen ein erheblicher Freibetrag gewährt. Da die Steuergesetzgebung laufenden Veränderungen, aktuell konkret durch das Gesetz zur Unternehmenssteuerreform 2008, unterliegt, informieren Sie sich bitte jeweils aktuell über die geltenden Regelungen zur Ertragsbesteuerung bei Ihrem Steuerberater.

3.9. Umsatzsteuer

Der Erwerb und die Veräußerung der Genussrechte sind umsatzsteuerfrei.

3.10. Gewerbesteuer

Steuerschuldner der Gewerbesteuer ist das Unternehmen und Steuergegenstand dessen Gewerbebetrieb. Der Genussberechtigte wird somit nicht zur Gewerbesteuer herangezogen.

3.11. Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Soweit die Genussrechte im Privatvermögen gehalten werden, liegen keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne von § 15 EStG vor. Der Erwerb, das Halten, die Rückgabe und/oder der Verkauf von Genussrechten stellen keinen Gewerbebetrieb dar, d.h. keine selbständige nachhaltige Betätigung, die sich als Beteiligung im allgemeinen Wirtschaftsverkehr darstellt. Stattdessen wird lediglich eigenes Vermögen verwaltet, was regelmäßig keine gewerbliche Tätigkeit bildet. Auch wird der Genussberechtigte im vorliegenden Fall nicht an der Villa Medici beteiligt und ist daher nicht als Mitunternehmer des Betriebes im Sinne von § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist noch einmal zu betonen, dass der Genussberechtigte keine Anteile am Gesellschaftskapital der Emittentin erwirbt, die im Übrigen eine Kapital- und keine Personengesellschaft ist. Auch entsteht durch den Erwerb von Genussrechten nicht etwa eine Gesellschaft zwischen der Emittentin und den Genussberechtigten. Abschließend ist festzustellen, dass die Genussberechtigten mangels Stimmrecht an unternehmerischen Entscheidungen nicht beteiligt ist, mithin nicht die

so genannte Mitunternehmerinitiative entfalten kann. Sofern die Genussrechte im Betriebsvermögen gehalten werden, kann sich eine andere Beurteilung ergeben und Einnahmen als Einnahmen aus Gewerbebetrieb steuerbar sein.

3.12. Besteuerung von Verlusten

Liegt zwischen dem Erwerb und der Veräußerung des Genussrechts ein Zeitraum von mehr als einem Jahr, können erlittene Veräußerungsverluste nicht geltend gemacht werden. Beträgt der Zeitraum jedoch weniger als ein Jahr, dann können erlittene Veräußerungsverluste mit etwaigen Veräußerungsgewinnen der gleichen Einkunftsart verrechnet werden.*

Steuerlich nicht berücksichtigt werden mögliche Verluste, die sich daraus ergeben, dass der Rücknahmewert des Genussrechts aufgrund dessen Verlustbeteiligung geringer ausfällt, als der vom Anleger zum Erwerb des Genussrechts gezahlte Erwerbspreis.

Aufgrund des zwischenzeitlich verabschiedeten Umsatzsteuerreformgesetzes 2008 können Veräußerungsverluste für nach dem 31.12.2008 angeschaffte Wertpapiere/Kapitalanlagen generell mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Ein Ausgleich der Verluste mit anderen Einkunftsarten ist allerdings nicht möglich. Wenn eine Verrechnung der Verluste im Besteuerungsjahr nicht erfolgen kann, wird der Verlust gesondert festgestellt, vorgetragen und kann zu einem späteren Zeitpunkt mit etwaigen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden, sofern diese nicht der Abgeltungssteuer unterworfen wurden.*

3.13. Keine Zahlung von Steuern für den Genussberechtigte

Die Villa Medici übernimmt keine Zahlung von Steuern für die Genussberechtigten.

4. Übertragbarkeit der Gesellschaftsanteile und deren Einschränkung in der Handelbarkeit

Eine Übertragung des Genussrechtes ist möglich, wenn die Villa Medici eine Zustimmung zu der Übertragung erteilt. Die Villa Medici kann die Übertragung von Genussrechten ohne Gründe ablehnen. Sollte die Villa Medici einer Übertragung zustimmen, werden die Genussrechte durch Abtretung und deren Annahme übertragen.

Die freie Handelbarkeit ist jedoch in der Praxis durch das Fehlen eines Sekundärmarktes für die angebotenen Genussrechte eingeschränkt. Ein fehlender Sekundärmarkt bedeutet, dass die Genussrechte nicht an irgendeiner Börse verkauft werden können. Will sich ein Genussberechtigter von seinen Genussrechten trennen, ist er vielmehr darauf angewiesen, seine Beteiligung unter Einhaltung der in den Genussrechtsbedingungen enthaltenen Fristen zu kündigen, oder sich selbst einen Käufer zu suchen. Bezüglich der sich daraus ergebenden Risiken darf auf die entsprechenden Ausführungen in den Risikohinweisen verwiesen werden.

Eine Erschwerung in der Handelbarkeit tritt auch durch die fehlende Verbriefung der Genussrechte ein. Die Genussrechte können dadurch nicht wie Wertpapiere übertragen werden.





5. Zahlstellen, Zeichnungsstelle und Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungspreises

Als Zahlstelle fungiert* die Villa Medici Immobilien GmbH in der Emanuel-Leutze-Straße 4, 40547 Düsseldorf.* Ein- oder Auszahlungen erfolgen über das Konto der Villa Medici Immobilien GmbH. Dieses lautet wie folgt:

Bank: Commerzbank Duisburg
Empfänger: Villa Medici Immobilien GmbH
BLZ: 650 400 38
Kontonummer: 58 21 483

Dieses Konto ist auch das Zeichnungskonto. Die Zahlung des Zeichnungsbetrages ist innerhalb von 7 Tagen nach Zeichnung bei der Villa Medici auf das oben angegebene Konto der Gesellschaft zu überweisen. Als Verwendungszweck ist „Genusssrechtskapital I“ auf der Überweisung zu vermerken. Die Emittentin fungiert* ferner als Zeichnungsstelle. Sie nimmt damit die Zeichnungsscheine an ihrer Geschäftsadresse, Emanuel-Leutze-Straße 4, 40547 Düsseldorf*, selbst entgegen. Die Emittentin muss Zeichnungsangebote nicht annehmen.

Sie kann sich zu jeder Zeit entschließen, Anträge nicht mehr anzunehmen und/oder bestimmte Anträge nicht anzunehmen. Einer Begründung der Villa Medici bedarf es dafür nicht.

Bei einer Überzeichnung werden die Zeichnungsanträge zeitlichen Reihenfolge ihrer Zuteilungsreife (vgl. Art. 2 Absatz 3. der Genusssrechtsbedingungen)* berücksichtigt. Sind die angebotenen Genusssrechtsanteile durch Zeichnungsanträge ausgeschöpft und kann dem Zeichnungsantrag des zuletzt zu berücksichtigenden Anlegers nicht in vollem Umfang entsprochen werden, so werden seinem Zeichnungsantrag nur die bis zur Ausschöpfung des Emissionsvolumens möglichen Genusssrechte zugeteilt.

Sollte die Villa Medici den Zeichnungsantrag - aus welchem Grund auch immer - nicht bzw. nicht in vollem Umfang annehmen, so erhält der Zeichner bereits eingezahlte Geldbeträge unverzüglich zu rückerstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

Über die Kürzung einer Zeichnung im Fall der Überzeichnung hinaus besteht für die Gesellschaft keine Möglichkeit, die Zeichnungen oder die Genusssrechte während ihrer Laufzeit zu kürzen.

6. Fristen

Das öffentliche Angebot beginnt nach § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz frühestens einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und ist unbefristet.

Die Geschäftsführung der Villa Medici ist berechtigt, die Emission auch vorzeitig zu schließen. Sie wird von dieser Ermächtigung Gebrauch machen, wenn die angebotenen Genusssrechte ausplatziert sind oder, wenn sich die Emittentin dazu entschlossen hat, keine weiteren Zeichnungsanträge mehr anzunehmen. Im letzteren Fall wird die Emission mit den bis dahin gezeichneten und zugeteilten Genusssrechten durchgeführt. Die nicht gezeichneten bzw. zugeteilten Genusssrechte entfallen für diese Emission ersatzlos.



7. Keine Teilbeträge

Die Gesellschaft erwägt die Genusssrechte der Villa Medici auch in Österreich und der Schweiz anzubieten. Die endgültige Entscheidung über ein „ob“ und „wann“ hat die Gesellschaft jedoch noch nicht getroffen. Selbst im Fall eines Angebots in Österreich und der Schweiz werden für die einzelnen Länder, in denen das Angebot unterbreitet wird, keine Teilbeträge festgesetzt.

8. Erwerbspreis

Die Genusssrechte werden zu einem Erwerbspreis von 1.000,00 Euro pro Genusssrecht (100% des Nennbetrages) zzgl. 5% Agio angeboten.

Die Mindestzeichnung beträgt 3 Genusssrechte. Inklusiv dem Agio ergibt sich daraus ein Mindestzeichnungsbetrag von 3.150,00 Euro.

9. Mit dem Erwerb, der Verwaltung und Veräußerung verbundene weiteren Kosten

Der Anleger ist im Innenverhältnis zur Villa Medici verpflichtet, seine Einlageverpflichtung zzgl. Agio vollständig zu erfüllen. Darüber hinaus entstehen mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Genusssrechte keine weiteren Kosten.

10. Weitere Leistungen des Genusssberechtigten

Über die Zahlung des Zeichnungspreises und des Agios hinaus sind vom Genusssberechtigten keine weiteren Leistungen, insbesondere keine weiteren Zahlungen zu erbringen.

11. Gesamthöhe der Provisionen

Das aus der Emission platzierte Kapital inkl. Agio fließt vollumfänglich der Villa Medici zu. Mit der Emission entstehen platzierungsabhängige Provisionskosten, die nur teilweise durch das Agio gedeckt sind. Diese variablen Kosten beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für den Vertrieb. Die Kosten für die Emission, die dem Vertrieb vom Emissionserlös zugeführt werden, liegen bei 10% des emittierten Volumens. Das von den Anlegern einbezahlte Agio in Höhe von 5% des jeweiligen Einlagebetrages wird zusätzlich zu dem Anteil am Emissionsvolumen von 10% erhoben, vollumfänglich dem Vertrieb zugeführt und dient der teilweisen Deckung der Vertriebskosten. Die Gesamthöhe der Provision beläuft sich somit auf € 4,5 Mio.*

Die für die Prospektherstellung, die Prospektentwicklung und den Druck angefallenen Aufwendungen wurden weitgehend schon vor dem Vertriebsstart dieser Emission von der Gesellschaft erbracht und verauslagt. Mit diesen Kosten werden die Einnahmen aus dieser Emission nicht belastet.

12. Kein Treuhandvermögen

Bei der Villa Medici wird kein Treuhandvermögen gebildet. Die Einlagen der Gesellschafter werden Gesellschaftsvermögen. Es ist daher auch kein Treuhänder bestellt worden. Ein Treuhandvertrag besteht daher ebenfalls nicht. Weitere Angaben zu einem Treuhänder nach § 12 Abs. 3 der VermVerkProspV sind daher nicht erforderlich.

Bei den nachfolgend aufgeführten Risiken handelt es sich um die wesentlichen Risiken. Die Reihenfolge ihrer Nennung ist zufällig und weder ein Indiz für ihre Priorität noch für die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts.

1. Risiken aus der Beteiligung am Unternehmen der Emittentin

1.1. Abhängigkeit vom wirtschaftlichen Erfolg

Die Genussrechte stellen eine indirekte Form einer unternehmerischen Beteiligung an der Emittentin dar. Das Risiko einer solchen unternehmerischen Beteiligung ist nie vorherzusagen. Die Emittentin kann aus diesem Grund auch keine Gewähr für das Erreichen ihrer Ziele und damit für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg übernehmen, wodurch auch die Genussrechte keinen generellen (garantierten) Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrages gewähren. Dieser steht vielmehr im Risiko des Totalverlustes. Aufgrund der Unvorhersehbarkeit der wirtschaftlichen Entwicklung gewähren die Genussrechte ebenfalls keinen generellen (garantierten) Anspruch auf Zahlungen auf die Genussrechte (Gewinnbeteiligungen). Ob und in welchem Umfang die im Prospekt angegebenen Gewinnbeteiligungen ausgeschüttet und die Genussrechte damit werthaltig werden, hängt davon ab, ob ein ausreichend hoher Gewinn erwirtschaftet wird. Für die Werthaltigkeit der Unternehmensbeteiligung kommt es damit im Wesentlichen auf den unternehmerischen Erfolg der Gesellschaft an. Der Genussberechtigte unterliegt einem ähnlichen unternehmerischen Risiko wie ein Gesellschafter.

Das der Emittentin zur Verfügung gestellte Genussrechtsvermögen wird den größten Teil des Kapitals der Emittentin bilden. Der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens ist damit zum größten Teil vom wirtschaftlich erfolgreichen Einsatz des Genussrechtsvermögens abhängig.

Bleibt der Emittentin der wirtschaftliche Erfolg versagt, kann dies für den Genussberechtigten bedeuten, dass weder eine Gewinnbeteiligung, noch eine Rückzahlung seines Genussrechtskapitals erfolgt. Der Genussberechtigte erleidet einen Totalverlust seiner Anlage inklusive dem Agio. Eine Einlagensicherung für das von Genussberechtigten gezahlte Genussskapital besteht nicht.

Hat der Genussberechtigte – entgegen aller Warnungen der Emittentin – seine Genussrechte fremdfinanziert, kann dies über den Totalverlust hinaus noch weitergehend zu seiner Privatinsolvenz führen.

1.2. Änderungen in der Geschäftsführung und in Schlüsselpositionen

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Geschäftsleitung oder der Schlüsselpositionen im Unternehmen immer in der Hand derselben Person oder Personen liegt. Die Geschäftsführung kann – aus welchen Gründen auch immer – sich personell verändern, Träger von Schlüsselpositionen können das Unternehmen verlassen. Ein Wechsel in der Führung der Gesellschaft oder bei den Schlüsselpositionen kann sich für den Genussrechtsinhaber nachteilig auswirken, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch den Wechsel in der Geschäftsführung auch ein im Ergebnis wirtschaftlich nachteiliger Wechsel in der Geschäftspolitik verbunden sein kann und dieser zu einem Rückgang des Gewinns oder sogar zur Insolvenz des Unternehmens führen kann. Selbiges trifft auch auf den Wechsel in Schlüsselpositionen

zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bei dem ausscheidenden Schlüsselpositionsträger vorhandene Wissen und deren persönliche Verbindungen nicht kurzfristig ersetzt werden kann. Können diese nicht kurzfristig ersetzt werden, kann es negative Auswirkungen auf die die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben. Aufgrund der Abhängigkeit der Genussrechte von der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens kann dies auch die Höhe der Gewinnbeteiligung bzw. der Rückzahlung des Genussrechtskapital negativ beeinflussen.

1.4. „Blind-Pool“ - Risiko

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist noch nicht bekannt, in welche konkreten Anlageobjekte die Emittentin investiert. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft in Anlageobjekte investiert, mit denen der Genussberechtigte nicht einverstanden ist und in deren Kenntnis er die Genussrechte nicht erworben hätte.

1.5. Branchenrisiko der Emittentin

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt erheblichen Risiken, die bei Immobilienanlagen und dem Betreiben von Immobilien immer bestehen. Insbesondere ist der Verlauf von Immobilienanlagen und die Betreibung und Verwertung von Immobilien nicht immer sicher vorhersehbar. Hier bestehen auch erhebliche Bewertungsunsicherheiten. Gerade der Immobilienmarkt befindet sich in letzter Zeit in erheblicher Bewegung. Auch Immobilien mit zum Zeitpunkt des Eingehens guten Bewertungen und Aussichten können erheblichen Schwankungen unterliegen und zu einem erheblichen Jahresfehlbetrag bis hin zu einem möglichen Totalverlust führen. Es bestehen erhebliche branchenspezifische Risiken im Bereich von Immobilien. Diese sind vor allem alle Risiken, die mit dem Erwerb und der Unterhaltung einer Immobilie verbunden sind, insbesondere:

- Der Bedarf an Immobilien und insbesondere Büroimmobilien kann sich aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allgemein und nicht nur an Einzelstandorten erheblich verschlechtern. Dies kann nicht auf verschiedene Gebiete oder Länder beschränkt sein, sondern sogar im internationalen Bereich eine Vielzahl von Standorten und mehrere Länder betreffen.
- Der Standort für die Immobilie kann sich aufgrund verschlechternder Sozial- oder Infrastrukturen negativ entwickeln. Dies führt zu einem Wertverlust der Immobilie. Die Qualität der Immobilien und mit ihr verbundenen Aufwendungen (z.B. Reparatur-/Sanierungsbedarf, Bauqualität, Nutzungsmöglichkeit, Lage, Wiederverkauf, Objektrendite, usw.) sind nicht sicher vorhersehbar.
- Bei Umgestaltungen oder Sanierungen der Immobilie können sich weit höhere als die geplanten Kosten durch unvorhersehbare Zusatzaufwendungen ergeben.
- Aufgrund geänderter oder nicht richtig eingestufte Marktbedingungen können sich Vermietungs- und/oder Verkaufsschwierigkeiten ergeben.
- Aus vertraglich noch nicht endgültig abgesicherten Objekt-End- und/oder Zwischenfinanzierungen können sich nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen in der Beileistungsmöglichkeit bzw. dem Wiederverkauf oder in der Bindedauer der Immobilie ergeben.



- Eine Anschlussvermietung kann bei auslaufenden Mietverträgen möglicherweise nur zu schlechteren Konditionen oder gar nicht erfolgen.
- Es können sich negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben, aufgrund von geringer Instandhaltungsrücklagen in der Vergangenheit.
- Notwendige Instandhaltungen können möglicherweise wegen mangelnder Liquidität nicht ausreichend oder gar nicht durchgeführt werden und dies u.a. zu Nachteilen bei der Vermietbarkeit und Auswirkungen Veräußerbarkeit der Immobilie führen.
- Wegen verändertem Bankenverhalten oder veränderten Marktbedingungen bei der Gewährung von Krediten kann die Immobilie möglicherweise nur schlechter an Dritte veräußert werden.
- Die Emittentin kann durch Immobilien belastet sein, die zu anderen Marktbedingungen erworben und finanziert worden sind und zu jetzigen Marktbedingungen nicht mehr kostendeckend sind. Hier kann sich die Belastung aufgrund langfristiger Verträge über längere Zeit erstrecken.
- Bei einer hohen Anzahl von (Sonder-)Kündigungen durch Genussberechtigte oder ungeplanten Rückabwicklungen kann die Auszahlung aufgrund der oft langfristigen Bindung der Mittel verzögert werden und die Emittentin kann dann gezwungen sein Immobilienanlagen zu ungünstigen Zeitpunkten zu liquidieren oder weiterer Kapitalaufnahmen zu tätigen.

1.4. Keine garantierte Vollplatzierung

Die Emission ist eine Eigenplatzierung der Villa Medici. Die Platzierung der Emission wurde nicht von einer Bank oder einem Emissionshaus übernommen. Es gibt keine Garantie für eine vollständige Platzierung der hier angebotenen Genussrechte. Wenn die Genussrechte trotz der langen Laufzeit des Angebotes nur zu einem Teil platziert werden können, fließt der Gesellschaft entsprechend weniger Kapital zu und die Geschäftsaussichten der Gesellschaft vermindern sich entsprechend, da mangels Kapitals womöglich lukrative Immobilien nicht erworben bzw. eine Streuung des Kapitals auf mehrere Immobilien nicht vorgenommen werden kann. Diese Einschränkungen können sich negativ auf die Geschäftsentwicklung und damit auch direkt auf die Werthaltigkeit des Genussrechts auswirken, da die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit nicht optimal ausüben kann.

Ferner kann dies zur Notwendigkeit weiterer Kapitalaufnahmen durch die Gesellschaft führen.

1.5. Weitere Kapitalaufnahmen

Der Emittentin steht es frei, sich weiteres Kapital durch die Aufnahme von Darlehen oder durch die weitere Ausgabe vor- oder gleichrangiger Vermögensanlagen oder Wertpapieren zu beschaffen. Dies kann zu einer Verringerung bzw. sogar zum Ausschluss der Gewinnbeteiligung oder der Rückzahlung des Genussrechtskapitals führen.

1.6. Kostenrisiko

Mit dieser Emission fallen bei einer Ausplatzierung Vertriebsprovisionen in Höhe von ca. € 4.500.000,00 an. Diese werden in Höhe von € 3,0 Mio. aus dem Emissionsvolumen und dem Agio (€ 1,5 Mio.) beglichen. Aus dem Emissionsvolumen werden zusätzlich weitere € 1.500.000,00 (für allgemeine

Verwaltungsaufwendungen entnommen. Entsprechend steht der Emittentin bei einer Ausplatzierung der Genussrechte für die Geschäftstätigkeit nur ein Teil von ca. € 25,5 Mio. und damit von ca. 85% des von den Genussberechtigten ohne Agio eingezahlten Kapitals zur Verfügung. Ein Teil der Kosten fällt dabei unabhängig von der Anzahl der platzierten Genussrechte an. Der Anteil der Kosten am Emissionserlös liegt dabei umso Höher, je weniger Genussrechte platziert werden können. Dies kann dazu führen, dass der Gesellschaft nur so wenig Kapital als Nettoemissionserlös zur Verfügung steht, dass dies weitere Kapitalaufnahmen erforderlich macht, dessen Kosten sich negativ auf den Gewinn der Gesellschaft und damit auch negativ auf die Gewinnbeteiligung der Genussberechtigten auswirken kann. *

Der Ausgabeaufschlag (Agio) als Teil der Kosten muss erst über die Gewinnbeteiligung vom Genussberechtigten zurück verdient werden, damit überhaupt sein finanzieller Ausgangspunkt wieder erreicht wird.

1.7. Risiko der Anlaufphase

Während der Zeichnungsfrist wird von der Emittentin das Nettoemissionsvolumen gesammelt. Wirtschaftlich sinnvolle Investitionen in Immobilien, die der Anlagepolitik der Emittentin entsprechen, sind in der Regel ab € 1.000.000,- möglich. Bis zur Investition werden die Gelder auf dem Zeichnungskonto der Bank gehalten. Dabei besteht die Gefahr, dass die Bank insolvent wird und das von der Gesellschaft dort gehaltene Guthaben nicht realisiert werden kann.

2. Risiken aus der Beteiligung als Genussberechtigter

2.1. Keine staatliche Aufsicht oder Kontrolle

Die Unternehmensbeteiligung als Genussberechtigter unterliegt keiner staatlichen Aufsicht oder Kontrolle.

2.2. Keine mündelsichere Anlage

Anders als beispielsweise bei festverzinslichen Anleihen oder ähnlichen Anlagen häufig anzutreffen, ist das Genusskapital, das die Genussberechtigten der Gesellschaft zur Verfügung stellen, nicht finanziell von dritter Seite abgesichert. Im Fall eines normalen wirtschaftlichen Verlustes gibt es also keinen Garanten, der den Verlust für den Genussberechtigten ganz oder teilweise auffangen würde. Die Genussrechte eignen sich daher nicht zur Besicherung anderer Forderungen.

2.3. Beteiligung am Verlust, Verringerung des Rückzahlungsanspruches/Verwässerung.**

Der Genussberechtigte haftet für Verluste der Gesellschaft bis zur Höhe des Zeichnungsbetrages ohne Agio (Gesamtnennbetrag der erworbenen Genussrechte). Für den Genussberechtigten bedeutet dies – wie nachfolgend näher erläutert wird -**, dass ihm nach wirksamer Kündigung der Genussrechtsbeteiligung im Fall des Verlusteintritts das zum Erwerb der Genussrechte aufgewandte Kapital (Gesamtnennbetrag der erworbenen Genussrechte) nicht oder nicht in voller Höhe zurück gezahlt wird.**



* Absatz 2 entfernt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 86 unter Ziffer 12

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 87 unter Ziffer 13

Wird von der Gesellschaft in einem oder mehreren Geschäftsjahren ein Verlust (Jahresfehlbetrag) erzielt, ist dieser durch eine entsprechende Reduzierung des Genussrechtskapitals auszugleichen. Der einzelne Genussrechtsinhaber partizipiert an dieser Reduzierung im Verhältnis zur Höhe des von ihm erworbenen Genussrechtskapitals, unabhängig von der Dauer seiner Beteiligung. Sofern es aufgrund von Verlustkompensation zu einer Verringerung des Genussrechtskapitals gekommen sein sollte, muss diese Reduzierung zunächst mit zukünftigen Gewinnen wieder ausgeglichen werden, wodurch sich die zukünftigen Jahresergebnisse vor Steuern vom Ertrag und Einkommen entsprechend mindern. Wenn das Genussrechtskapital durch Verlustverrechnungen reduziert wurde und zwischenzeitlich keine vollständige Wiederauffüllung durch nachfolgende Gewinne erfolgt ist, verringert sich entsprechend der Rückzahlungsanspruch des Genussberechtigten.*

Beispiel: Zu einem Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über Genussrechtskapital in Höhe von 4.000.000,00 Euro und hat einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 400.000,00 Euro erwirtschaftet. Die quotale Verringerung des Genussrechtskapitals beträgt in diesem Fall 10% (400.000,00 Euro : 4.000.000,00 Euro = 10%), so dass nach Verlustkompensation noch ein nominales Genussrechtskapital von 3.600.000,00 Euro verbleibt. Der einzelne Genussrechtsinhaber partizipiert dann ebenfalls in Höhe von 10% seines nominalen Genussrechtskapitals, also in Höhe von 100,00 Euro je einzelner Genussrecht von 1.000,00 Euro nominal, am Verlust der Gesellschaft. Hatte der Genussberechtigte ursprünglich Genussrechte im Wert von 20.000,00 Euro erworben und endet seine Genussrechtsbeteiligung zu diesem Zeitpunkt, verbleibt dem Genussberechtigten ein um 10% verringerter Rückzahlungsanspruch in Höhe von 18.000,00 Euro (20.000,00 Euro abzgl. 10%).*

Für den Genussberechtigten besteht ferner das Risiko der Verwässerung seiner Genussrechte, wenn zum Zeitpunkt der Zuteilung der Genussrechte an diesen das Genussrechtskapital durch eine vorangegangene Verlustbeteiligung unter den Nominalwert gesunken ist und keine Wiederauffüllung erfolgt ist. Aufgrund der nicht zeiteiligen Verlustbeteiligung werden dem Genussberechtigten diese vorangegangenen Verluste zugerechnet, so dass bereits im Zeitpunkt der Zuteilung der Genussrechte eine Verringerung des Nennwertes der ihm zugeteilten Genussrechte um den Verlustanteil erfolgt, und damit eine Verwässerung. Für den Genussberechtigten besteht in diesem Fall das Risiko, dass er im Fall der Beendigung seiner Beteiligung lediglich einen um den Verlustanteil geminderten Rückzahlungsanspruch hat, auch wenn in den Jahren seiner Beteiligung keine Verlust entstanden sind, die Gewinne aber nicht zur Wiederauffüllung des nominalen Genussrechtskapitals ausgereicht waren.**

2.4. Ausfall der Gewinnbeteiligung

Die Gewinnbeteiligungen (Basis- und Übergewinnbeteiligung) sind ausschließlich vom wirtschaftlichen Unternehmenserfolg abhängig und aus diesem Grund weder generell noch der Höhe nach garantiert.

Es besteht das Risiko, dass in einem Geschäftsjahr die Basisgewinnbeteiligung nicht ausgeschüttet werden kann und es die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft aufgrund ausgewiesener Jahresfehlbeträge auch in den darauffolgenden Geschäftsjahren nicht erlaubt, diese und zukünftige Basisgewinnbeteiligungen auszuschütten. Dies kann dazu führen, dass während der gesamten Laufzeit und

am Ende der Genussrechtsbeteiligung keine Basisgewinnbeteiligungen ausgeschüttet werden.

Kann in einem Jahr keine Übergewinnbeteiligung bzw. diese nur zum Teil ausgeschüttet werden, entfällt diese bzw. die Differenz ersatzlos. Dies kann dazu führen, dass während der gesamten Laufzeit und am Ende der Genussrechtsbeteiligung keine Übergewinnbeteiligungen ausgeschüttet werden.

Während der Geschäftstätigkeit können Verluste das Vermögen der Emittentin so mindern, dass der Wert des Genussrechts unter den Betrag seiner Nominalanlage sinkt. In diesem Fall werden an die Genussberechtigten Gewinnbeteiligungen erst wieder ausgezahlt, wenn der anteilige Ertrag dazu ausreicht, nicht nur die Wertverluste im Genussrechtsvermögen aufzufüllen, sondern darüber hinaus geht. Sind Verluste der Gesellschaft derart hoch, dass das Genussrechtsvermögen anteilig nicht ausreicht, diesen Verlust abzudecken, dann kann die Bewertung des Genussrechts negativ werden. Spätere anteilige Gewinne müssen dann erst den Minusbetrag des Genussrechtsvermögens ausgleichen können und im Anschluss noch das Genussrechtsvermögen wieder vollständig auffüllen, damit für den Genussberechtigten überhaupt ein Ertrag in Form einer positiven Bewertung des Genussrechts und einer Gewinnbeteiligung entsteht.

Werden durch die Gesellschaft aufgrund der wirtschaftlichen Situation keine Zahlungen auf die Genussrechte vorgenommen (Ausschüttung von Gewinnbeteiligungen), erhält der Genussberechtigte keinerlei liquiden Ertrag auf sein Kapital.

2.5. Kreditrisiko

Genussrechte sind keine taugliche Kreditgrundlage. Sie sollten keinesfalls mit Kredit finanziert werden, da bei einem Verlust die Kreditkosten (z.B. Bearbeitungsgebühren, Zinsen) unabhängig weiter anfallen und der Kredit immer, unabhängig von dem Verlauf der finanzierten Anlagen, zurück gezahlt werden muss. Die Rückzahlungsverpflichtungen gehen damit über den eigentlichen Verlust der Anlage hinaus.

Können diese Rückzahlungsverpflichtungen nicht mehr geleistet werden, kann sich das maximale Risiko, die Privatinsolvenz des Genussberechtigten, verwirklichen.

Die Gesellschaft rät dringend davon ab, die Genussrechte auf Kredit zu finanzieren.

2.6. Genussrechte sind keine Mitgliedschaftsrechte

Der Genussberechtigte erwirbt mit dem Genussrecht kein Mitgliedschaftsrecht an der Villa Medici Immobilien GmbH. Er verfügt damit über kein Mitbestimmungsrecht, wodurch er von einer Mitwirkung an der Gesellschaft ausgeschlossen ist. Es steht nicht in der Macht des Genussberechtigten die Geschicke des Unternehmens, dem er mit seinem Zeichnungsbetrag Mittel zur Verfügung stellt, zu bestimmen. Dem Genussberechtigten fehlen damit die Möglichkeiten, selbst für eine Verlustbegrenzung zu sorgen. Er hat nur die Möglichkeit innerhalb der Kündigungsfristen sein Genussrecht zu kündigen. Dies setzt den Ablauf der Mindestvertragsdauer voraus.



* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 87 unter Ziffer 13

** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 87 unter Ziffer 13

2.7. Kündigungsfrist

Der Anleger muss sich bei einer Kündigung der Wirkung der Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Kalenderjahresende bewusst sein. Die Situation der Gesellschaft kann sich in der Zeit zwischen der Kündigung und dem Wirksam werden der Kündigung (Beendigung der Unternehmensbeteiligung) erheblich zu Lasten des Genussberechtigten ändern. Eine Möglichkeit, seine Kündigung aufgrund der geänderten Situation rückgängig zu machen, gibt es nicht.

2.8. Mindestvertragslaufzeit

Die Mindestvertragslaufzeit beträgt zehn volle Kalenderjahre, beginnend ab dem auf die Zuteilung der Genussrechte folgenden Monatsersten; hierdurch besteht das Risiko, dass die Mindestlaufzeit bis zu zehn Jahre und elf Monate betragen kann.** Während dieser Zeit ist das vom Genussberechtigten eingesetzte Kapital (Nennbetrag der Genussrechte) gebunden. Er kann darüber auch in Notfällen nicht verfügen. Der Genussberechtigte ist vielmehr darauf angewiesen, seine Genussrechte an einen Dritten zu verkaufen. Aufgrund der Einschränkungen bei der Veräußerbarkeit der Genussrechte an Dritte sollte sich der Genussberechtigte nicht auf einen erfolgreichen Verkauf verlassen. Die Genussrechte sollten aus diesem Grund nur aus freien nicht benötigten Finanzmitteln erworben werden.

2.9. Risiko der eingeschränkten Übertragbarkeit (Vinkulierung)

Ein erhebliches Risiko besteht in der Vinkulierung. Die Übertragung der Genussrechte ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Selbst wenn der Genussberechtigte einen Käufer für seine Genussrechte findet, ist es nicht ausgeschlossen, dass die Übertragung der Genussrechte nicht zustande kommt, da die Gesellschaft die erforderliche Zustimmung verweigert. In diesem Fall ist der Genussberechtigte die an vertragliche Mindestlaufzeit gebunden.

2.10. Einschränkungen bei der Veräußerbarkeit der Genussrechte an Dritte

Die Genussrechte sind nicht an der Börse notiert. Sie sind auch nicht über ein anderes alternatives Handelssystem handelbar. Die Anlage ist als langfristige Geldanlage konzipiert. Es besteht zwar die Möglichkeit der Übertragung der Genussrechte an Dritte, es gibt derzeit aber keinen organisierten Sekundärmarkt, an dem oder über den die Beteiligung gehandelt werden könnte. Der Genussberechtigte kann auch nicht damit rechnen, für seine Genussrechte jederzeit einen Käufer zu finden. Er muss sich für den Fall, dass er sich von seinem Genussrecht lösen will, selbst um einen Käufer bemühen. Findet sich für die Genussrechte kein Käufer, so kann sich der Anleger erst nach der Mindestvertragsdauer von seiner Anlage wieder lösen.

Aber selbst wenn der Genussberechtigte einen Käufer findet, muss der Kaufpreis ausgehandelt werden. Es besteht kein fester Preis für das Genussrecht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Genussberechtigte weniger Kapital realisieren kann, als er zum Zeitpunkt des Erwerbs dafür selbst aufwenden musste. Er muss das Genussrecht in diesem Fall mit Verlust verkaufen.

Darüber hinaus muss der Genussberechtigte berücksichtigen, dass es sich um vinkulierte Genussrechte handelt. Für eine Übertragung bedarf es daher immer noch der Zustimmung der Gesellschaft.



* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 87 unter Ziffer 14

2.11. Insolvenzrisiko

Der Genussberechtigte trägt das Insolvenzrisiko der Gesellschaft in der Form, dass die Gesellschaft aufgrund ihrer anderen Geschäftstätigkeit zahlungsunfähig werden kann, auch wenn die mit dem Genussrechtsvermögen finanzierten Anlageobjekte erfolgreich sind. In diesem Falle kann es sein, dass der Genussberechtigte das von ihm eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert, obwohl die Anlage des Genussrechtsvermögens erfolgreich war.

2.12. Kein Anteil am Liquidationsüberschuss

Die Genussrechte gewähren keinen Anteil am Liquidationsüberschuss. Dies bedeutet für den Genussberechtigten, dass er an den stillen Reserven der Gesellschaft im Fall einer Liquidation nicht beteiligt wird.*

2.13. Keine Beteiligung an den Stillen Reserven

Der Genussrechtsinhaber ist weder an den stillen Reserven noch an dem Verkehrswert der Gesellschaft beteiligt. Die Bewertung des realen Genussrechtes kann daher vom tatsächlichen Wert des Unternehmens erheblich abweichen.

3. Steuerliche und gesetzliche Risiken

In Bezug auf die steuerliche Behandlung besteht das Risiko, dass von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit eine von den Prospektprämissen abweichenden Beurteilung von Gesetzen, Erlassen und Verordnungen erfolgt. Ferner besteht das Risiko eventuell zukünftige Gesetzesänderungen, die die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung zu Lasten der Gesellschaft, ihren Gesellschaftern und auch der Genussberechtigten ändern können. Insbesondere kann es zu Steuerbelastungen der Gesellschaft, der Gesellschafter oder der Genussberechtigten kommen, die die prognostizierten Belastungen übersteigen. Hieraus können sich steuerliche Mehrbelastungen für die Gesellschaft, die Gesellschafter oder Genussberechtigten ergeben.

4. Risiken durch in die Zukunft gerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen für deren Eintritt keine Gewähr übernommen wird. Die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft können sowohl aufgrund unerwarteter Ereignisse als auch aufgrund der in diesem Prospekt beschriebenen Faktoren erheblich gegenüber der Zielplanung abweichen.

Nach Kenntnis der Villa Medici Immobilien GmbH sind alle wesentlichen und tatsächlichen Risiken aufgeführt. Diese Risiken bestehen in jedem Fall und können auch nicht ausgeschlossen werden. Sofern Ihnen jemand den Ausschluss der Risiken verspricht, handelt er unbefugt. Bitte berücksichtigen Sie daher die Risiken bei Ihrer Entscheidung. Der Eintritt der Risiken kann im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust der Anlage sowie als maximales Risiko im Fall der Kreditierung der Beteiligung sogar zu einer Privatinsolvenz führen.

* geändert durch 2. Nachtrag vom 18. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 81 unter Buchstabe b)

Die Investitionspolitik wird bestimmt durch das Verbot der Spekulation, d. h. der Erwerb von Investitionsgütern wird nicht in einer unbegründeten Hoffnung auf einen Zufallserfolg vorgenommen werden. Bei allen Investitionen hat die Geschäftsführung auch die Deckung von Mittelherkunft und Kapitalrückfluss (Ablauf der Genussrechtsbeteiligungen und Rückzahlung des Genusskapitals) sowie die Amortisation der Investitionen zu beachten.

Die Villa Medici ist der festen Überzeugung, dass sich das von ihr entwickelte Unternehmenskonzept am Markt erfolgreich durchsetzen wird und für das Unternehmen entsprechende Gewinne erwirtschaftet werden wird.

Um im Extremfall das Unternehmen fortführen zu können, werden worstcase-Pläne entwickelt, in denen insbesondere ggf. notwendige höhere Finanzierungskosten, eine weniger dynamische Unternehmensexpansion sowie weitere Umstrukturierungsmaßnahmen mit den jeweiligen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage des Unternehmens erarbeitet werden. Diese Planungen gehen in jedem Fall von der Fortführung des Unternehmens bei einer zeitlichen Streckung der im Normalfall zu erwartenden Unternehmensentwicklung aus. Insoweit berücksichtigen diese Planungen auch ggf. reduzierte Erträge für die Kapitalanleger.

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

Ein Unternehmens- und Anlegerbeteiligungserfolg ist also auch bei sehr geringer Eigenkapitalzufuhr durch Genussrechtsinhaber möglich und erzielbar. In jedem Fall wäre das Unternehmen keineswegs in seinem Bestand gefährdet.

Das Risiko eines Reparaturstaus wird dadurch minimiert oder gänzlich eliminiert, dass eine gründliche Begutachtung von allen wertrelevanten Gebäudebereichen durch zertifizierte Baugutachter vorgenommen wird. So werden anstehende Ausgaben für mögliche Reparaturen oder Instandsetzungen schon vor dem Kauf offen gelegt und sind daher ein kalkulierbares bzw. abwendbares Risiko. Sollten die anstehenden Reparaturen den von der Villa Medici gesteckten Rahmen sprengen, so ist dieses Objekt uninteressant und wird nicht gekauft.

Sollte ein Objekt ausnahmsweise fremdfinanziert worden sein und die Finanzierungskosten durch die Mietentnahmen gedeckt werden, wird das Risiko eines Mietausfalls dadurch vermieden, dass ein plötzlicher Mietausfall von ca. 30 % als so genannter Puffer in die Finanzplanung einkalkuliert wird. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass plötzlich 30 % aller Mieteinnahmen ausfallen sollten, wäre die Finanzierung also gesichert.

Des Weiteren besteht eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, innerhalb derer professionelle Makler für die Neuvermietung beauftragt werden würden. Aus eigener Erfahrung braucht ein professioneller Makler ca. 6 bis 8 Wochen für die Neuvermietung.

Zusätzlich wird vor dem Kauf in einem solchen Fall der Fremdfinanzierung die Mieterstruktur bzw. Fluktuation genau in Augenschein genommen. Eine sehr hohe Mieterfluktuation ist ein Zeichen für Unzufriedenheit der Mieter und somit ein Indiz für schwere Vermietbarkeit des Objekts. Ein solches Objekt ist für die Villa Medici uninteressant und wird nicht gekauft.

Es werden grundsätzlich keine Objekte gekauft, die Pflichten, Einschränkungen oder Belastungen im Grundbuch aufweisen.

Das Risiko einer Insolvenz eines beauftragten fremden Bauunternehmens wird dadurch ausgeschlossen, dass die Villa Medici selber als Bauträger fungiert und die Baumassnahmen in Eigenregie durchführt. Dadurch, dass die Villa Medici als Bauherr und Initiator das gesamte Projekt in der eigenen Verantwortung und Kontrolle hat, werden somit Abhängigkeiten von Dritten und die damit verbundenen unkalkulierbaren Konsequenzen grundsätzlich vermieden.

Zusätzlich sind die Risiken aufgrund der sehr günstigen Baubedingungen bzw. Kosten wie zum Beispiel in der Türkei sehr gut kalkulierbar und überschaubar.

Durch intelligente Investitionen in verschiedenen Projekten wird zusätzlich eine gewünschte Risikostreuung erzielt. Die Grundidee ist vergleichbar mit der Zusammenstellung eines Aktienfonds, der durch Diversifizierung und Streuung das Risiko sehr gering hält, so dass, falls ein Teil der Aktien Verluste erleidet, der Großteil der Aktien diese Verluste absorbiert und unter dem Strich einen Gewinn realisieren und dadurch überdurchschnittlich erfolgreich arbeiten kann.

Zur Begrenzung der Risiken im Zusammenhang mit der Platzierung der angebotenen Genussrechte möchte die Emittentin nicht nur ihren eigenen Vertrieb beauftragen. Die Villa Medici plant neben dem eigenen Vertrieb auch externe Vertriebe mit der Platzierung zu beauftragen, um so eine möglichst hohe Effizienz bzw. Geschwindigkeit der Emission zu erreichen. Die Vorteile gegenüber einem rein internen Vertrieb liegen darin, dass höhere Emissionserlöse in der gleichen Zeit erzielt werden, was wiederum die Zeit bis zur tatsächlichen Investitionsfähigkeit verkürzt, um so wiederum eine zeitnahe Gewinnbeteiligung für das Kapital der Genussrechtsinhaber zu erreichen. Des Weiteren besteht durch eine erfolgsabhängige Bezahlung der externen Vertriebe kein finanzielles Risiko für die Villa Medici. Durch entsprechende regelmäßige Schulungen durch Mitarbeiter der Villa Medici, werden die Mitarbeiter der externen Vertriebe immer auf dem aktuellsten Stand gebracht. Die externen Vertriebe erhalten parallel zur Emission auch die Möglichkeit für den Vertrieb der zu verkaufenden Immobilien, was eine zusätzliche langfristige Bindung des externen Vertriebs zur Folge haben soll. Die daraus resultierende wirtschaftliche Abhängigkeit des externen Vertriebs verschafft der Villa Medici neben der Gestaltung der Vergütung auch die Möglichkeit, auf die Vertriebsmitarbeiter mit dem Ziel der aktiven Platzierung einzuwirken und sich generell eine Kontrollfunktion zu bewahren. *



Enorme Marktchancen sieht die Gesellschaft im Bereich der Immobilien und dem Objektmanagement mit Einfamilienhäusern, Sommerresidenzen und kurzfristigen Bestandsobjekten. Der Erwerb von Renditehäusern in guten Lagen und deren qualitativen Bewirtschaftung und der Neubau in absolut gefragten Regionen eröffnen enorme Umsatz- und Ertragsaussichten für die Zukunft. Hier wird sich die Villa Medici gut platzieren, da die Schlüsselpersonen über eine lange Erfahrung in der Immobilienbranche verfügen und die Villa Medici über ein professionelles Management verfügt.

Ein Teil des gewünschten Immobilienbesitzes für die Zukunft ist im wesentlichen die Wohnimmobilie und zwar Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Häuser, die sich in Eigentumswohnungen aufteilen lassen bzw. aufgeteilt sind, um bei Bedarf eine möglichst flexible Bestandsveränderung zu realisieren. Für den Bestand werden zuvorderst Immobilien erworben, die zunächst je Einzelobjekt mit durchschnittlich bis zu 70% des Kaufpreises belastet werden könnten. Einkaufsvoraussetzung für Bestandsimmobilien ist die Aussicht, eine Abwicklung (d.h. Kauf, Sanierung und Verkauf) möglichst ohne oder mit sehr geringen und überschaubaren Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen zu realisieren.

Somit soll ein Verkaufspreis erzielt werden, der trotz der genannten Aufwendungen und des Gewinns der Villa Medici möglichst unter dem aktuellen Marktpreis liegt und somit zeitnah verkauft werden kann. Die erworbenen Immobilien werden mit eigenen Fachleuten verwaltet und betreut und abgewickelt.

Im Bereich des Immobilienhandels ist die Villa Medici nicht nur Makler, sondern auch ein spezieller Auswerter von kurzfristigen Marktangeboten und Chancen. Für den Handel werden nur Immobilien erkennbar unter Wert erworben, z. B. aus Zwangsversteigerungen, Konkursen, Bankverwertungen etc. Diese Objekte sollen so kurzfristig als möglich mit hohem Aufschlag wieder verkauft werden. Es wird darauf geachtet, mit hohen Profitchancen, ohne vermeidbares Marktrisiko, seriös, durch hohe Umschlagsgeschwindigkeit kurzfristige Erträge zu erzielen.

Die Villa Medici sieht im Mittelpunkt ihrer Tätigkeit die Vermarktung von Immobilien. Von kundengerechten Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen für institutionelle, private und öffentliche Immobilieneigentümer bis hin zu der Vermittlung von Finanzierungen deckt die Villa Medici ein umfassendes Leistungsspektrum ab. Hier werden die Vorteile mehrerer Vermittlungsformen zu einem soliden Fundament an Aktivitäten verbunden, um eine nachhaltige Geschäftsentwicklung darstellen zu können.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt ist einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Europas. Nach Einschätzungen der Villa Medici ist die Nachfrage in allen Marktsegmenten gestiegen, sowohl auf dem Markt für gewerbliche Immobilien als auch auf dem Markt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Der deutsche Immobilien Index (DIX), der die Gesamttrendite aus Erträgen und Wertveränderungen von Immobilien widerspiegelt, ist gestiegen. Hier zeigte sich bereits deutlich die Besserung des Marktes. Dieser konjunkturelle Aufschwung wird nach Auffassung der Gesellschaft nicht nur vorübergehender Natur sein.

Für eine andauernde Erholung im Immobilienmarkt sprechen gegenwärtig auch die zurzeit günstigen Hypothekenzinsen, die gestiegenen Realeinkommen sowie die Entlastungen durch die Steuerreform. Auch die anziehenden Neuvertragsmieten bestärken das Sachwertdenken der Menschen. Wesentlich für eine noch stärkere Entwicklung des Immobilienmarktes wären indes ein weiterhin positiver Konjunkturverlauf mit weiter steigenden Einkommen und einer gefestigten Beschäftigungssituation.

Das Grundprinzip ist ebenso einfach wie profitabel: Die Immobilien werden zu interessanten Konditionen erworben und nach einer relativ kurzen Haltedauer mit Gewinn wieder veräußert. Im Gegensatz zu klassischen Immobilieninvestitionen geht es also nicht darum, Immobilien über einen langen Zeitraum zu halten und auf Wertsteigerungen zu hoffen, sondern um Objekttrading mit dem Ziel, in überschaubaren Zeiträumen attraktive Erträge zu realisieren.

Erworben werden ausschließlich qualitativ hochwertige Objekte aus so genannten Sondersituationen (z.B. Insolvenzen, Notverkäufe, Bestandsabbau). Dabei wächst das Angebot an entsprechenden Objekten beständig. So ist allein die Zahl der Zwangsversteigerungen im Jahr 2005 auf das Rekordniveau von 91.600 Terminen gestiegen. Damit kamen im Jahr 2005 Immobilien im Gesamtwert von 18,3 Mrd. Euro unter den Hammer. (*1)

Vorselektiert durch ein über Jahre gewachsenes Netzwerk von Banken, Immobilien- und Maklergesellschaften, gehen dem Objektkauf sorgfältige Recherchen, sowie eine gewissenhafte Objektanalyse durch erfahrene Fachleute voraus. Der Verkauf erfolgt über den eigenen Vertrieb oder langjährige Partnerunternehmen, deren Immobilien-Internetportale mit allen führenden Onlinediensten und somit über 49.000 regionalen Webseiten verlinkt sind, die täglich über 13 Millionen Klicks sowie über 1 Million Exposéaufrufe zu verzeichnen haben (z.B. www.immobienscout24.de).

Das Beteiligungskonzept ist darauf ausgerichtet, für den Anleger überdurchschnittliche, nach Möglichkeit steuerfreie Renditen bei gleichzeitig größtmöglicher Vermögensdiversifikation, und damit höherer Sicherheit, zu erzielen. Erreicht wird dies durch eine systembedingte Streuung des Gesellschaftskapitals auf mehrere ausgewählte Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser an verschiedenen Makro- und Mikrostandorten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Kunden orientiert und damit dem derzeitigen Markttrend für mittelfristige Kapitalanlagen folgend, wurde die Anlage auf 10 Jahre konzipiert.

Der DIX, der Deutsche Immobilien-Index, der Bestandgrundstücke von 25 Großinvestoren in Deutschland ohne Transaktionen und Projektentwicklungen abbildet, zeigt zudem, dass Investments in Immobilien auch in Zeiten schwacher bzw. höchst spekulativer Börsen rentabel sind.

Die DID, die Deutsche Immobilien Datenbank, umfasst mehr als 3.000 Liegenschaften in Deutschland mit einem Verkehrswert von über Euro 50 Mrd., die rund 43% des relevanten, institutionell gehaltenen Immobilienvermögens repräsentieren (*2). Daraus wird von der DID der DIX errechnet. Starke und professionelle Immobilienunternehmen, die schnell und flexibel auf die jeweiligen Wünsche der nachfragenden Marktteilnehmer reagierten, konnten sich dann auch in konjunkturell schwächeren



Zeiten dauerhaft am Markt behaupten. Die Internationalisierung hat dazu geführt, dass der Wettbewerb insgesamt zwar härter wurde, andererseits aber die Anzahl der Wettbewerber insgesamt leicht abgenommen hat.

Ein anderes konkretes Beispiel eines äußerst lukrativen Marktes liefern die spanischen Inseln. Nach Angaben der Immobiliengesellschaft „TINSA“ sind die Preissteigerungen für Häuser und Wohnungen auf den Balearen rekordverdächtig. In nur sieben Jahren stiegen die Preise um mehr als 200 Prozent (*3). In der spanischen Statistik liegen die Balearen damit klar an erster Stelle. Auch die Mieten steigen kontinuierlich und passen sich den Wertsteigerungen an. Eine Familie gibt auf den Balearen im Durchschnitt fast zwei Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen aus (*3).

Ibiza, nach Mallorca und Menorca die drittgrößte Baleareninsel, gehört inzwischen zu den Top 5 Immobilien-Standorten in Europa (*3). Wer billige Objekte sucht, kommt heute auf Ibiza zu spät – und dennoch ist der Zeitpunkt zum Erwerb einer Immobilie auf der Insel ideal, nicht zuletzt wegen der im europäischen Vergleich einzigartig günstigen Finanzierungsbedingungen.

Mit der weiteren Entwicklung der Baleareninsel zum Ganzjahresreiseziel dürften die Immobilienpreise in den nächsten Jahren noch einmal gewaltig anziehen – zumal Ibiza künftig auch im Winter täglich von den großen Fluggesellschaften angefliegen wird. Schon heute werden bestimmte Regionen im Südwesten der Insel angesichts der Promi-Dichte als „Klein Hollywood“ bezeichnet.

Die Villa Medici sieht generell ein immenses Wachstumspotenzial auf dem immer beliebter werdenden Immobilienmarkt des Mittelmeers, weil sein Mikroklima, milder Winter und seine über 300 Tage Sonne im Jahr weltweit sehr begehrt sind. Das Mittelmeer bietet seit Jahrtausenden Platz für verschiedene Zivilisationen. Römer, Griechen, Ägypter und viele andere Zivilisationen siedeln am Mittelmeer.

Die klimatischen Bedingungen sind für Menschen, die ausgeglichene Jahreszeiten suchen, optimal. Ein Haus am Mittelmeer ist in den letzten Jahren im Zuge einer besseren infrastrukturellen Anbindung und Integration für viele Nord- und Mitteleuropäer zum erreichbaren Ziel geworden. Günstige Baupreise und bessere klimatische Bedingungen verstärken einen solchen Plan.

Nach Italien, Spanien und Frankreich boomt jetzt auch in der Türkei die Baubranche. Immobilieninvestitionen werden dort durch günstige Baupreise zusätzlich gefördert. Ein weiterer Vorteil der Türkei liegt in dem unvergleichbar niedrigen Lohnniveau. Die Arbeitskosten pro Beschäftigten liegen auf Eurobasis (das zählt im Kosten- und Preiswettbewerb über die Grenzen) sogar nur bei wenig mehr als einem Zehntel. Das sind ungefähr 10% des üblichen EU-Lohndurchschnitts. (*4). Diesen Vorteil gilt es auszunutzen, solange die Türkei noch nicht EU-Vollmitglied ist. Bei Vollmitgliedschaft wird sie sich automatisch dem restlichen EU-Lohnniveau anpassen.

Starke ausländische Nachfrage und günstige Grundstückspreise ebenso wie günstige Bauherstellungskosten bietet vor allem die Türkei an seinen westlichen, südlichen und östlichen Küstenregionen am Mittelmeer. In den Jahren 2004 bis 2007 wurde das Wachstum der Immobilienbranche an der Mittelmeerküste mit 25 % bis 35 % beziffert (*5).

Das bestehende Interesse der Käufer (Nord- und Osteuropäer sowie Amerikaner) lassen eine äußerst positive Entwicklung erwarten. Dies kommt wiederum den Anlegern zu Gute. Die Villa Medici will sich in der Türkei im Wesentlichen mit Bauvorhaben an der Mittelmeerküste befassen. Die Villa Medici wird in den nächsten zehn Jahren unter anderem hochwertige Privat- und Sommerresidenzen in der Türkei errichten und veräußern.

Wenn man die Preisexplosion im Bereich der Immobilien z.B. in Polen betrachtet, die nach der EU Mitgliedschaft folgte, kann man sich zusätzlich zu den bereits vorhandenen unvergleichbar lukrativen Aussichten in der Türkei als „Beitrittskandidat“ den Preis- und Wertanstieg der Immobilien nach einem EU-Beitritt kaum vorstellen.

Mit ihrer Adaption dieser aus den USA stammenden Erfolgskonzepte ermöglicht die Villa Medici ihrer Käuferschicht, in einem angenehmen mediterranen Klima in den eigenen vier Wänden ungebunden zu wohnen und zu leben.

Die Villa Medici nutzt generell den einfachen Handelsgrundsatz „im Einkauf liegt der Gewinn“ und stößt anschließend zeitnah ab. Diesen Grundsatz setzt sie um, wenn zum Beispiel angeschlagene Firmen versuchen, drohende Insolvenzen durch „diskrete Notverkäufe“ in letzter Minute abzuwenden. Preise zum halben Marktwert sind, in größeren Volumen, auch in besten Lagen keine Seltenheit und lassen attraktive Handelsspannen und Mietrenditen erwarten.

Sachwert schlägt Geldwert! Immobilien haben sich bereits in der Vergangenheit als stabiles Investment bewährt. Durch Investitionen in verschiedene Objekte an verschiedenen Standorten bietet die Villa Medici hier ein Höchstmaß an Sicherheiten. Sollte sich ein Objekt nicht wie erwartet verwerten lassen, ist die Auswirkung auf die Gesamtinvestition der Villa Medici relativ gering.

Das Ziel der Villa Medici ist es, mit Ihnen gemeinsam Ihr Sachwertvermögen aufzubauen, denn „Grundbuch statt Sparbuch“ sichert Ihre Zukunft.

Immobilien gehörten in den letzten Jahrzehnten immer zu den erfolgreichsten Anlagen. Statistiken belegen, dass die meisten „selfmade“ Millionäre ihr Vermögen rein durch Immobilien aufgebaut und gesteigert haben (*6).

Die Preise mögen schwanken, aber auf lange Sicht sind zweistellige Wertentwicklungen zu verzeichnen. Hochwertige Immobilien sind eine solide vor Inflation geschützte Anlage, auch und gerade in Zeiten der Krise. Wenn die Börsen „schwächeln“, sind außerbörsliche Beteiligungen an Unternehmen mit Sachwerten besonders attraktiv.

Den derzeit ohnehin schon attraktiven Immobilienmarkt mit einer sehr günstigen Einkaufssituation macht die Tatsache, dass die Hypothekenzinsen sehr günstig sind, unwiderstehlich. Derzeit bieten verschiedene Banken und Hypothekenbanken Finanzierungen in Höhe von 110 % an, sodass Käufer



ohne Eigenkapital die selbst genutzte Immobilie erwerben können (*7). Gestiegene Realeinkommen und steigende Mieten in den Ballungsgebieten beleben den Markt schon heute.

Daran erkennen Sie, dass die Ausgangslage mehr als hervorragend ist. Schon heute sind erstklassige Immobilien am Markt. Der „Abverkaufsdruck“ von Versicherungen und Wohnungsbau-Gesellschaften, „Verwertungen“ durch Banken und eine steigende Zahl von Zwangsversteigerungen lassen hier noch einiges mehr erwarten.

Zum Beispiel kommt Deutschlands Immobilienmarkt in Bewegung. Spielten noch vor ca. 3 Jahren bei der Anlageentscheidung institutioneller und privater Investoren insbesondere Wohnimmobilien in Deutschland eher eine untergeordnete Rolle, so hat sich diese Marktmeinung seit ca. 1 bis 2 Jahren nachhaltig geändert. Mittlerweile sind es nicht mehr nur die großen Opportunity-Fonds bzw. Pensionskassen aus den USA und Großbritannien, die den Immobilienmarkt Deutschland aufmischen. Erkennt haben das Investitionszielland Deutschland auch die Skandinavier und Asiaten, insbesondere die Japaner.

Das Ziel dieser Gesellschaften ist dabei nicht in erster Linie nur der Verkauf einzelner Wohnungen bzw. die Privatisierung an Mieter. Vielmehr werden Wohnimmobilienfonds aufgelegt, welche in wenigen Jahren über das Finanzinstrument REITs (Real Estate Investment Trusts) an die Börse gebracht werden sollen. Laut, zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe, aktuellem Research der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2006 bei insgesamt 152 gewerblichen Immobilientransaktionen EUR 21,34 Mrd. umgesetzt. Deutsche Marktteilnehmer traten bei 77,6 % der Transaktionen als Verkäufer auf, während beim Kauf mit 55,2 % mehr ausländische Investoren beteiligt waren, angeführt von Großbritannien mit 12,3 %, gefolgt von den USA mit 7,1 % und insgesamt 18,2 % von Ländern aus dem EU-Raum (*8).

Die Marktanalyse verdeutlicht die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes insgesamt. Immobilieninvestoren kommen derzeit am „Hotspot Deutschland“ nicht vorbei, insofern gewerbliche Immobilientransaktionen immer zu Nachzieheffekten im eher wohnwirtschaftlich geprägten Bereich führen. Verifiziert wird diese These durch den Deutschen Immobilien Index (Dix).

Die wohnwirtschaftlich geprägten Immobilien verzeichnen den größten Anstieg der letzten 10 Jahre. Ermittelt wurden diese Werte durch die Deutsche Immobilien Datenbank (DID) auf der Datenbasis von 3.427 Objekten mit einem Marktwert von EUR 60 Mrd. per Dezember 2005 (*9). Bezeichnend für diese aktuelle Marktentwicklung ist, dass ausschließlich wohnwirtschaftlich geprägte Immobilien hierfür verantwortlich sind.

Durch professionelles Management rund um die Immobilie ist die Villa Medici kompetenter und verlässlicher Anbieter attraktiver Immobilien in wachstumsstarken Städten und Regionen Europas. Gemeinsam mit den künftigen Tochtergesellschaften, die als zentraler Dienstleister in allen Belangen eines professionellen kaufmännischen und technischen Gebäude- und Facility-Managements zur Verfügung stehen werden, verkörpert die Villa Medici die tragenden Säulen einer umfassenden Immobilienkompetenz.

Für Mieter, Kunden und Geschäftspartner ergibt sich so ein ganzheitliches Dienstleistungsangebot rund um die Immobilie mit langjähriger Erfahrung und zeitgemäßem Know-how in allen Bereichen:

- Handel mit Immobilien,
- Verwaltung und Mieterbetreuung,
- Vermietung und Vermarktung,
- Projektentwicklung,
- Neubau,
- Sanierung von Bestandsimmobilien,
- Portfoliomanagement,
- Finanz-, Rechnungs- und Investitionsmanagement,
- Personalmanagement und
- strategisches Controlling.

Der Immobilienhandel, die Verwaltung von Bestandsimmobilien und die Vermittlung von Immobilienobjekten, Bau von neuen Immobilien und Services wird das Hauptgeschäft der Villa Medici sein. Dabei verbindet die Villa Medici die Vorteile mehrerer Immobiliensegmente zu einem soliden Fundament ihrer unternehmerischen Aktivitäten.

In Zeiten schwacher Konjunktur hadert die Villa Medici nicht, sondern handelt – und zwar mit Immobilien. Hierzu wird das Gesellschaftskapital in Immobilien investiert, die schnell an- und wieder verkauft werden. Durch schnelle Verfügbarkeit des Kapitals und rasche Entscheidungen werden Vermögenswerte von Eigentümern erworben, die schnell und unter Preis verkaufen wollen oder müssen. Günstige Immobilien aus Privathand und aus der Zwangsverwertung sowie von Fonds und Versicherungsgesellschaften, die Bestände auflösen, rechnet die Gesellschaft zu ihren Chancen. Dabei wird die Geschäftsführung eigene Erfahrung und Kompetenz zum Wohle der Villa Medici einbringen und erforderlichenfalls den Rat freier Gutachter bzw. vereidigter/ zertifizierter Sachverständiger einholen, um intelligent und mit System Vorzugsimmobilien zu ermitteln und zu erwerben.

In der Hypothekenkrise der Vereinigten Staaten sieht die Villa Medici Immobilien GmbH eine sehr profitable Ausgangsbasis für Ihr Operatives Geschäft. Weil gerade die sehr günstigen Immobilienpreise (ca. 6-7 fache der Nettojahresmieten, normal im Einkauf zehn bis zwölffache der Nettojahresmiete) die Voraussetzungen schaffen, in Übersee (USA und Nordamerika) und in den Schwellenländern (Türkei und Osteuropa, Asien) die Gewinnvorgabe für die Genussrechtinhaber zu erwirtschaften.*

Gerade die Deutschen Banken werden für die Villa Medici Immobilien GmbH im operativen Geschäft auf Grund der sehr starken Ausrichtung im Ausland als klares Vorbild fungieren. Auch die Villa Medici GmbH wird in den nächsten Jahren Fusionen und Übernahmen in diesen Ländern ganz klar zur Maßvorgabe ihrer Geschäftspolitik machen.*



Deutsche Banken nutzen die anhaltende US-Hypothekenkrise zur Expansion und wollen die zersplitterte deutsche Kreditgewerbe einigen. Nur marktbeherrschenden Finanzriesen wird zugetraut, sich gegen die globale Konkurrenz durchzusetzen. Bereits erfolgte und eventuell bevorstehende Bankzusammenbrüche sind Anlass, um im deutschen Bankenwesen Fusionen zu erwägen. Die Sachsen LB ist bereits übernommen worden, die IKB (Düsseldorf) steht vor dem Verkauf, weitere Zusammenschlüsse werden diskutiert. Das Expansionspotenzial auf den Weltmärkten lässt sich an den Umsatzzahlen des stärksten deutschen Kreditinstituts ermesen: Die Deutsche Bank realisiert rund 80 Prozent ihrer Gewinne außerhalb der Bundesrepublik - mit steigender Tendenz. Der weitere Ausbau der Geschäfte in Asien steht bevor. Ziel sind insbesondere die Boomländer China und Indien.*

Zwerge*

Die Milliardenverluste deutscher Geldinstitute durch die fortdauernde US-Hypothekenkrise haben aus Sicht von Finanzexperten das eigentliche Dilemma der deutschen Banken offenbart: Im internationalen Vergleich seien sie noch immer „Ertragszwerge“. Selbst die großen deutschen Banken - vielleicht mit Ausnahme der Deutschen Bank - sind demnach nicht gewinnstark genug, um in der beginnenden europäischen Bankenkonzentration eine führende Rolle zu spielen.¹ Trotz fortgesetzten Stellenabbaus fehle den deutschen Kreditinstituten die Effizienz, meint der Präsident der Deutschen Bundesbank, Axel Weber. Tatsächlich erwirtschafteten die deutschen Banken weitaus weniger Gewinne, als angesichts der derzeitigen Wirtschaftslage für möglich gehalten wird. Während die internationalen Großbanken 2006 riesige Profitschübe verzeichneten, schrumpfte der Jahresüberschuss der deutschen Institute um mehr als eine Milliarde Euro auf 22,2 Milliarden Euro. Diese Summe schreiben einige ausländische Banken fast eigenständig auf ihre Konten. Die amerikanische Citigroup etwa erwirtschaftete im vergangenen Jahr 15,3 Milliarden Euro Gewinn, die britische Großbank HSBC rund 13 Milliarden.*

Vorteile*

Ursache der Unterschiede sind strukturelle Besonderheiten. Das deutsche Kreditgewerbe ruht auf drei Säulen (Privatbanken, Genossenschaftsbanken sowie öffentlich-rechtliche Sparkassen und Landesbanken), die das gesellschaftspolitische Umfeld der deutschen Industriegeschichte widerspiegeln. Genossenschaftsbanken, öffentlich-rechtliche Sparkassen und Landesbanken sind Erben kollektiver oder etatistischer Tendenzen der deutschen Gründerzeit. Die deutschen Privatbanken standen über Jahrzehnte im Schatten dieser Konkurrenz. Obwohl sich die Kräfteverhältnisse infolge der beiden Weltkriege umgekehrt haben, ist es den Privatbanken bis heute nicht gelungen, in die Domänen der Genossenschaftsbanken, der öffentlich-rechtlichen Sparkassen und Landesbanken einzubrechen. Daher decken die vier privaten Großbanken - die Deutsche Bank, die von der italienischen Unicredit übernommene Hypo-Vereinsbank, die Commerzbank und die Dresdner Bank - mit einer Bilanzsumme von 2,4 Billionen Euro trotz diverser Zukäufe lediglich 15 Prozent des deutschen Finanzmarktes ab. Die Großbanken anderer europäischer Länder besetzen in ihren Heimatstaaten fast die Hälfte des gesamten Marktes; dies verschafft ihnen Größenvorteile und die Fähigkeit, höhere Einnahmen durchzusetzen.²*



Katalysator*

Nach einigen kleineren Zusammenschlüssen hält die Branche jetzt eine Beschleunigung für möglich. Zuletzt hatte die Commerzbank die Eurohypo übernommen, die Postbank den Baufinanzierer BHW, die Deutsche Bank die Berliner Bank sowie Teile der Norisbank und der Sparkassenverband die Landesbank Berlin. Der Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate wird sich den Staatsfinanzierer Depfa aneignen. Experten hoffen nun, dass die akute Krise an den Kreditmärkten zum Katalysator wird und den Prozess weiter vorantreibt. Die Auswirkungen des US-Hypothekencrashs führten bereits zur Übernahme der angeschlagenen sächsischen Landesbank durch die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), die damit ihre Position als führende Landesbank ausbaute. Weitere Fusionsmöglichkeiten werden derzeit zwischen LBBW, West LB und Bayern LB ausgelotet. Auch die auf den Mittelstand spezialisierte IKB, an der die Staatsbank KfW mit 38 Prozent beteiligt ist, dürfte im kommenden Jahr verkauft werden.³ Für möglich gehalten wird ebenfalls, dass der deutsche Staat seinen Einfluss bei der Deutschen Post geltend macht und auf den Verkauf der Postbank drängt.*

Aufschwung*

Begleitet werden die Konzentrationsversuche im Inland vom Ausbau des Auslandsgeschäfts der deutschen Banken. In den vergangenen Jahren wurden die Auslandsaktivitäten bereits erheblich forciert: Statistiken der Deutschen Bundesbank zufolge hat sich in den vergangenen 17 Jahren allein die Summe der grenzüberschreitenden Forderungen und Verbindlichkeiten deutscher Kreditinstitute mehr als versiebenfacht. Nach rasanter entwickelte sich der Bestand der Direktinvestitionen im Ausland: Von 1990 bis 2003 hat sich diese Zahl mehr als verzweifacht, stagniert aber seither auf hohem Niveau. Das soll sich jetzt durch die Expansion in Osteuropa und in aufsteigenden Wirtschaftsnationen wie China, Indien und der Türkei ändern. Dort locken stärkeres Wachstum und höhere Gewinne.⁴*

Hoffungsträger*

Als Vorreiter fungiert dabei das größte deutsche Institut, die Deutsche Bank, die als einzige der deutschen Großbanken mit der weltweiten Bankelite mithalten kann, auch wenn sie mit ihrem Börsenwert von etwa 50 Milliarden Euro den Anschluss an die Branchenriesen verloren hat. Die Deutsche Bank, die bereits im vergangenen Jahr einen Jahresüberschuss von fast sechs Milliarden Euro erzielte, hat trotz der Krise am US-Immobilienmarkt ihren Gewinn zwischen April und Juni um 31 Prozent auf 1,8 Milliarden Euro gesteigert. Im gesamten ersten Halbjahr summierte sich der Gewinn damit auf 3,9 Milliarden Euro.⁵ Der weitaus größte Teil wird im Ausland realisiert: Dort erzielt die Deutsche Bank, die in 75 Ländern auf allen Kontinenten vertreten ist, 80 Prozent ihrer Erträge; 63 Prozent der Mitarbeiter sind im Ausland tätig. Deutschlands größtes Kreditinstitut hält auch weiterhin weltweit Ausschau nach Kaufobjekten.⁶ In den vergangenen Monaten wurden bereits Zukäufe im türkischen Banken- und Medienmarkt getätigt,⁷ in Großbritannien erwarb der deutsche Branchenprimus für 1,44 Milliarden Euro in bar den im Versicherungsgeschäft tätigen Finanzkonzern Abbey Life.⁸*

Prioritäten*

In den kommenden Jahren will die Villa Medici Immobilien GmbH vor allem in den USA und den asiatischen Schwellenländern (Türkei und Osteuropa, China) expandieren. Die Zahl der Mitarbeiter wird kräftig wachsen. Der Anteil Asiens am Gesamtumsatz der Villa Medici Immobilien GmbH soll binnen fünf bis acht Jahren auf 60 Prozent gesteigert werden. Auf dem Programm stehen Länder wie Türkei, Osteuropa und China. Auch in Indien will die Villa Medici Immobilien GmbH in den kommenden zehn Jahren Fuß fassen. Oberste Priorität genießen jedoch neben den Euro-Ländern die Türkei, USA und Osteuropa. In Begleitung ständig zunehmender Armut wachsen Mittelschichten heran, die als gewinnbringende Endkunden der Villa Medici Immobilien GmbH zur Verfügung stehen werden.*

Anmerkungen:

- 1 Im Strudel; Frankfurter Allgemeine Zeitung 24.09.2007
- 2 s. dazu „Wir brauchen das“
- 3 s. dazu Hauptanlageland, Willkommen Normalisierung und Zeitbomben
- 4 Die großen Gewinne warten im Osten; Financial Times Deutschland 13.10.2007. S. auch Brücke nach China, Innovative Gestaltungsmöglichkeiten, Ein Stück weiter und Umschwung
- 5 US-Kreditkrise lässt Deutsche Bank kalt; Financial Times Deutschland 01.08.2007. Deutsche Bank schafft neuen Rekord; Berliner Zeitung 02.08.2007
- 6 Deutsche Bank kündigt Übernahme an; Financial Times Deutschland 20.06.2007
- 7 Deutsche Bank wächst in der Türkei; Financial Times Deutschland 05.07.2007. Deutsche Bank kauft sich in türkischen Medienmarkt ein; Financial Times Deutschland 27.07.2007
- 8 Deutsche Bank kauft Abbey Life; Handelsblatte 31.07.2007. Milliarden-Deal der Deutschen Bank in England; Berliner Zeitung 01.08.2007*

(*1: http://www.beteiligungen-im-fokus.de/htm/de/pdf/bif_Ausgabe_03_screen_copy1.pdf)

(*2: <http://www.haerta-immo.de/htm/de/html/Markt.html>)

(*3: www.tinsa.es Tasaciones Inmobiliarias S.A.)

(*4: <http://www.jjahnke.net/niedrig.html>)

(*5: <http://www.yektahomes.com/deutsch/why-turkey.asp?page=turkey-why> und <http://www.prima-alanya.de/Iwarumturkei.html>)

(*6: Buch „Das Prinzip des finanziellen Erfolgs!“ Autor Klaus Kempe)

(*7: <http://www.finanzservice-heinz.de/Baufinanzierung/Service-Baufinanzierung.html> und <http://www.baufi24.de/baufinanzierung-ohne-eigenkapital/>)

(*8: http://www.degi.com/ueberdegi/aktuelles_2006.htm)

(*9: <http://www.onoffice.de/aktuelles.xhtml>)



Die Emittentin ist die Villa Medici Immobilien GmbH.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Mülheim.

Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet:

Emanuel-Leutze-Straße 4, 40547 Düsseldorf*

Der Sitz der Emittentin ist mit deren Geschäftsanschrift nicht identisch.*

Die Villa Medici Immobilien GmbH wurde am 13. Dezember 1990 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie unterliegt deutschem Recht.

Da es sich bei der Villa Medici Immobilien GmbH nicht um eine Kommanditgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien handelt, sind Angaben über den persönlich haftenden Gesellschafter und Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen nicht erforderlich.

Nach § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Zweck der Gesellschaft:

(1) Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Immobilien, die Vermittlung von An- und Verkaufsgeschäften über Immobilien, die Planung und Entwicklung von Bauvorhaben und die Durchführung von Baumaßnahmen als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnungen unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte. Eine handwerkliche Tätigkeit findet statt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Emission von Genussrechten im Umfang von bis zu 30.000.000,00 Euro (in Worten: Dreißig Millionen Euro).

Gegenstand des Unternehmens ist ferner der An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen.

(2) Die Gesellschaft darf alle Geschäfte eingehen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

(3) Die Gesellschaft darf Zweigniederlassungen errichten.

(4) Die Gesellschaft darf andere Unternehmen jeder Art gründen, erwerben, ihre Vertretung und die Geschäftsführung übernehmen und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

Die Gesellschaft ist Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter der Nummer HRB 8202 eingetragen.

Die Villa Medici Immobilien GmbH gehört keinem Konzern an.

Angaben über die Gründungsgesellschafterin

Das Stammkapital der Emittentin beträgt DM 50.000,00 (€ 25.564,59). Das Kapital ist in einen einzigen Gesellschaftsanteil (GmbH-Anteil) „zerlegt“. Alleiniger Gesellschafter ist Frau Sabine Karan. Hauptmerkmale des Gesellschaftsanteils sind: der Anteil am Gewinn, die Berechtigung zur Teilnahme an der Gesellschafterversammlung, die u.a. über die Geschäftsführung und die Gewinnverwendung bestimmt, die Teilnahme am Liquidationserlös sowie die Haftung mit dem eingezahlten Kapital. Die Haftsumme der alleinigen Gesellschafterin entspricht der Höhe des Stammkapitals, DM 50.000,00 (€ 25.564,59).

Es bestehen keine ausstehenden Einlagen auf Stammkapital. Das Stammkapital ist voll eingezahlt.

Über die bei der Gründung der Villa Medici Immobilien GmbH ausgegebenen Gesellschaftsanteile wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 Verkaufsprospektgesetzes begeben.

Da es sich bei der Villa Medici Immobilien GmbH nicht um eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien handelt, sind Angaben über den Nennbetrag von umlaufenden Wertpapieren, die den Gläubigern Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien einräumen, nicht erforderlich. Ebenfalls sind Angaben über das Umtauschverfahren nicht erforderlich.

Angaben über die Gründungsgesellschafterin

Angaben nach § 7 Abs. 1 VermVerkProspV entfallen, da die Villa Medici Immobilien GmbH seit mehr als fünf Jahren besteht.

Es bestehen keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafterin an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der vorliegend emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind oder Unternehmen, die der Villa Medici Immobilien GmbH Fremdkapital zur Verfügung stellen. Es bestehen ferner auch keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafterin an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Villa Medici Immobilien GmbH hat bisher größtenteils mit finanzstarken Initiatoren agiert und als Alleinverantwortliche die gesamte Immobilienabwicklung durchgeführt. Sie ist auch verantwortlich dafür gewesen, zu entscheiden, welches Objekt gut zu vermarkten wäre, so dass die Initiatoren daraufhin das ausgewählte und für geeignet befundene Objekt kaufen konnten. Daher hat die Villa Medici im Bereich des lukrativen Einkaufs und dem darauf folgenden Vertrieb bis zur Sicherstellung der Finanzierung für den Käufer bei einer Bank große Kenntnisse und Erfahrung.

Da sich die Villa Medici durch ihre Flexibilität den sich ständig verändernden Marktsituationen und Chancen sehr gut angepasst hat und in Zukunft weiterhin noch besser und schneller anpassen will, ist es unumgänglich, sich von finanziellen Abhängigkeiten zu lösen. So wird die Villa Medici eine größere Flexibilität und Effizienz erreichen, wenn sie selber als direkter und unabhängiger Käufer auftreten kann und so das Handling ohne verzögernde oder hinderliche Einflüsse anderer Entscheidungsträger beschleunigen kann.

Durch diese Emission und Platzierung dieser Genussrechte wird sich die Villa Medici in die Lage der Initiatoren und Bauherren versetzen und ihre Ziele der erfolgreichen und effizienten Realisierung von sehr guten Marktchancen im Immobiliensektor verwirklichen. Sie wird dadurch im Ergebnis ausschließlich selbst Immobilien im eigenen Namen erwerben.

Eigene Immobilien hat die Emittentin in dem ihr finanziell zur Verfügung stehenden Rahmen ebenfalls erworben und abgewickelt. Ihre Möglichkeiten zur Realisierung eigener größerer Projekte sind jedoch aufgrund des Kapitalrahmens für das Potential der sich immer wieder bietenden Marktchancen und der Ambitionen der Villa Medici nicht umfangreich genug gewesen, so dass Kooperationen mit Initiatoren, wenngleich zuweilen nicht der Flexibilität und Abwicklungsgeschwindigkeit der Villa Medici angemessen, dennoch sehr nützlich waren.

Der zukünftig wichtigste Tätigkeitsbereich der Villa Medici Immobilien GmbH ist der Handel mit Immobilien, Kauf und Verkauf von Immobilien wie Häusern, Grundstücken, Eigentumswohnungen, Wohnanlagen, oder ähnliches.

Die Tätigkeit der Villa Medici Immobilien GmbH ist nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

Es bestehen keine Gerichts- oder Schiedsverfahren, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Villa Medici Immobilien GmbH haben könnten.

Neben den Finanzanlagen der Villa Medici Immobilien GmbH bestehen keine wichtigen laufenden Investitionen.

Es bestehen keine außergewöhnlichen Ereignisse, die die Tätigkeit der Villa Medici Immobilien GmbH beeinflusst haben.

Die angekauften Objekte werden für einen weiteren Verkauf fach- und sachgerecht aufbereitet. Dies geschieht beispielsweise durch Aufteilung in kleinere Einheiten sowie insbesondere durch die standortoptimierte Zuführung neuer Nutzungsmöglichkeiten und ein nutzungs- und standortgerechtes Objektmarketing. Dadurch wird die Immobilie, falls erforderlich, in ihrer Struktur verändert und für eine breitere Käuferschicht zugänglich gemacht.

Nicht ausschließlich die Lage ist maßgeblich für den Ankauf durch die Villa Medici, sondern ein für Mieter und Käufer langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Was heute bei Investments in Mietwohnungen zählt, ist „Immobilien-Mittelmaß“. Die „Idealkombination“ und gleichsam „Goldene Mitte“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und –zuschnitt sowie insbesondere der Miethöhe versprechen dem Käufer höchstmögliche Renditen. Hier gilt die Abwägung von Billigpreis contra Leerstandsrisiko anstatt Liebhaberpreis und Spitzenobjekt. Die Implementierung der Nutzungskonzepte in die Ankaufentscheidungen wird auch über lange Zeiträume nur zu marginalen Leerstandsquoten innerhalb der Immobilie führen. So können Wertzuwachs, Inflationsschutz und Ertragschancen erschlossen werden.

Der Vertrieb der einzelnen Immobilien erfolgt sowohl durch strategische externe Partner als auch durch eine eigene Vertriebsabteilung, die einen Schwerpunkt auf die Vermarktung im Internet setzt. Die Vermietung erfolgt auch über einfache Zeitungsinserate. Soweit Makler mit der Vermietung oder dem Verkauf betraut werden, werden die anfallenden Maklercourtage durch die zukünftigen Mieter oder Käufer übernommen, so dass für die Gesellschaft keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die schnelle Verfügbarkeit von Kapital und kurze Entscheidungswege sollen der Villa Medici Kaufgelegenheiten zu günstigen Preisen verschaffen. Die Villa Medici strebt eine Eigenkapitalrendite von 30 % p. a. an.

Dies ist die Rendite, die die Villa Medici aus verschiedenen konkreten Immobilienobjekten, bezogen auf das vom Unternehmen eingesetzte Kapital, erzielt hat. Der sog. Leverage-Effekte durch den ergänzenden Einsatz von Fremdkapital tritt besonders stark auf, wenn die Einnahmen aus den erworbenen Immobilienobjekten proportional höher sind als die Fremdmittelkosten.

Als professionelle Immobiliengesellschaft mit einem erfahrenen Management und einem großen Netzwerk besitzt die Villa Medici Möglichkeiten, über die der Einzelanleger typischerweise nicht verfügt. Und genau hier liegt der Vorsprung in den Bereichen Solidität und Gewinnmaximierung – Ziele, die jeder der Anleger der Villa Medici primär verfolgt.

Darüber hinaus wird die Villa Medici durch geschickte Ankaufspolitik das Risiko breit streuen. Jeglicher Nachteil für die Villa Medici und damit für die einzelnen Anleger soll minimiert werden. Insgesamt bietet die Villa Medici ihren Anlegern die Möglichkeit, an den guten Ertragsaussichten aus dem Handel, der Verwaltung und Vermittlung von Immobilien zu profitieren, ohne sich für lange Zeiträume von 15 oder 20 Jahren mit ihrem Kapital zu binden, wie dies typischerweise bei geschlossenen Fonds der Fall ist.



Als reine Immobiliengesellschaft fließt das Kapital der Villa Medici nicht in Produktionsabläufe, Erfindungen oder gar den Aufbau von Vertriebsformen. Investiert wird in solide und sachwertgeschützte Anlagen, eben in Immobilien.

Es werden also tatsächliche Werte erworben! Gerade in Zeiten großer Verunsicherung infolge der Globalisierung bietet ein Wachstum mit Immobilien ungeahnte Chancen für das Unternehmen wie auch für seine Anleger.

Mit der Realisierung, also der Umsetzung der vorgenannten Anlageziele wurde noch nicht begonnen, wodurch auch keine Angaben über den Realisierungsgrad der Anlageobjekte gemacht werden können. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel sollen durch die Emission der Emittentin zugeführt werden. Es werden ausschließlich die Nettoeinnahmen aus dieser Emission zur Realisierung der Anlageziele eingesetzt, so dass die Nettoeinnahmen zur Realisierung der Anlageziele ausreichen. Dennoch kann die Gesellschaft in Ausnahmefällen eine Fremdfinanzierung aufnehmen, um den sogenannten Leverage-Effekt (Rendite höher als Finanzierungskosten) zu erreichen. Eine solche Fremdfinanzierung ist aber derzeit nicht geplant.

1. Verwendung des Nettoeinnahmen

Die Verwendung von 85% Nettoeinnahmen aus dieser Emission ist noch nicht in konkreten Investitionsobjekten festgelegt. Es ist vorgesehen, das Kapital u. a. vornehmlich in

- so genannte Vorzugsimmobilien, d. h. in Immobilien, die aus Zwangsversteigerungen, Insolvenzen, Bankverwertungen etc. weit unter Wert erworben werden können, um sie kurzfristig mit hohen Aufschlägen wieder zu verkaufen,
- den Kauf von Bestandspaketen, Wohn- und Geschäftshäuser (Renditehäuser) in gut vermietbaren Lagen in der gesamten EU und weiteren Beitrittskandidaten der EU (z.B. Türkei, oder ehemalige Ostblockstaaten und jetzige EU-Anwärter).
- Vermittlungen von Immobilienobjekten u.a. Serviceleistungen wie Finanzierung/Versicherung und ggf. den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit Mietwohnungsbestand zu investieren.
- den Kauf von Grundstücken und den Bau von Immobilien und den darauf folgenden Verkauf.

Der Einsatz der Nettoeinnahmen steht allerdings im Rahmen des satzungsrechtlich formulierten Unternehmensgegenstandes im freien unternehmerischen Ermessen der Villa Medici, so dass eine ausreichende Flexibilität bei der Geschäftsleitung gewährleistet ist.

Der Kapitalmarkt bietet heute dem Investor zwar ein breites Spektrum von steueroptimierten Investitionen in Immobilien (z. B. den Erwerb einer Eigentumswohnung oder die Beteiligung an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds). Doch eine Immobilieninvestition ist stets langfristig angelegt – in Objekte, die ein Leben lang gehalten werden.



Mit weiteren 5% der Nettoeinnahmen werden die mit der Verwaltung, Geschäftsführung, Telefon, Miete und sonstigen für den Vertrieb benötigten Arbeitsmaterials im Zusammenhang stehenden Kosten gedeckt.

Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht verwendet.

Anleger, die den aktuellen Markt für Kapitalanlagen analysieren, werden schnell feststellen, dass es sich hier in der Regel lediglich um Möglichkeiten zu Investitionen in passive Anlagen handelt. Relativ selten werden Möglichkeiten geboten, die den Anlegern am aktiven Geschäft und somit an der unternehmerischen Leistung und Erfolg partizipieren lässt.

Aktien sind seit dem Börsen-Boom Ende der 90iger Jahre in aller Munde, aber – und dies haben die vergangenen Jahre deutlich gezeigt – durch Kursrisiken sehr spekulativ ausgerichtet.

Immobilien hingegen bieten typischerweise langfristige Wertsicherungen für den Einzeleigentümer mit lukrativer Rendite. Hier sollen die Genussrechte der Villa Medici die Vorteile beider Anlageformen miteinander verbinden, um für den einzelnen Anleger eine „Goldene Mitte“ zu erreichen.

2. Eigentum und dingliche Berechtigungen an den Anlageobjekten

Die Anlageobjekte werden nur der Villa Medici Immobilien GmbH zugeordnet, Berechtigungen Dritter hieran bestehen nicht. Es besteht damit nur Eigentum der Villa Medici Immobilien GmbH, die für diesen Prospekt nach § 3 der VermVerkProspV die Verantwortung übernommen hat, an den Vermögensanlagen der Gesellschaft. Entsprechend verfügt auch nur die Emittentin über dingliche Berechtigungen an den zukünftigen Anlageobjekten.

Die Gründungsgesellschafterin und der Geschäftsführer haben kein Eigentum, dingliche Berechtigung oder andere Berechtigung an den Anlageobjekten. Eine Voraussetzung für den Kauf der Anlageobjekte ist, dass sie grundsätzlich keine Belastungen im Grundbuch aufweisen!

3. Keine dinglichen Belastungen an den Anlageobjekten

Da noch keine Anlageobjekte feststehen, kann über die dinglichen Belastungen der zukünftigen Anlageobjekte der Villa Medici Immobilien GmbH noch keine Aussagen getroffen werden. Wie bereits ausgeführt ist eine Voraussetzung für den Kauf der Anlageobjekte, dass sie grundsätzlich keine Belastungen im Grundbuch aufweisen!

4. Keine rechtlichen / tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten

Da noch keine Anlageobjekte feststehen, kann über die rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen bei den Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjektes, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel noch keine Aussagen getroffen werden.

5. Erlaubnisse

Die Villa Medici Immobilien GmbH benötigt für ihre Tätigkeit eine Erlaubnis nach 34c GewO. Diese wurde ihr am 28.02.1997 erteilt. Die ausstellende Behörde war der Stadtverband Saarbrücken der Stadtverbandspräsident als Kreispolizeistelle/Ordnungsamt.

Die genannte behördliche Erlaubnis nach § 34c GewO gestattet der Villa Medici Immobilien GmbH:

- die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume.
- die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen.
- die Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, ausländischen Investmentanteilen, sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft.

Des Weiteren darf die Villa Medici Immobilien GmbH entsprechend behördlicher Erlaubnis Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte vorbereiten und durchführen.

Gemäß der erteilten behördlichen Erlaubnis ist es der Emittentin ebenfalls gestattet, Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen und fremde Rechnung wirtschaftlich vorzubereiten und durchzuführen.

Weitere behördliche Genehmigungen braucht die Villa Medici nicht.

6. Verträge in Bezug auf die Anlageobjekte

Die Villa Medici hat in Bezug auf die Verwendung des Nettoemissionsvolumens und damit in Bezug auf die Anlageobjekte noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

7. Keine Bewertungsgutachten

Es wurde kein Bewertungsgutachten über die einzelnen Anlageobjekte erstellt.



8. Wesentliche Leistungen und Lieferungen

Die Vermögensanlagen der Villa Medici werden nur dieser in ihrem Gesellschaftsvermögen zugeordnet. In diesem Sinne erbringt die Villa Medici als nach § 3 der VermVerkProspV für diesen Prospekt Verantwortliche, wesentliche Leistungen und Lieferungen.

Die Gründungsgesellschafterin und der Geschäftsführer (über seine Geschäftsführertätigkeit hinaus) erbringen keine nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen.

9. Gesamtkosten des Anlageobjektes

Die Gesamtkosten des Anlageobjektes belaufen sich auf ca. € 25,5 Mio. Eine Angabe der Gesamtkosten einzelner, zu erwerbender Anlageobjekte kann nicht vorgenommen werden, da noch nicht bekannt ist, in welche konkreten Anlageobjekte investiert wird. Die Entscheidung, in welche konkreten Anlagen investiert wird, trifft die Geschäftsführung im Einzelfall und unter Berücksichtigung der ihr zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel. Diese sind wesentlich vom zeitlichen Erfolg und vom Erfolg dieser Emission insgesamt abhängig.

Eine Fremd- und Zwischenfinanzierung ist nicht geplant.

Die durch die Eigenkapitalbeschaffung, sowie die laufende Verwaltung der Villa Medici entstehende Aufgliederung Emissionsvolumens insbesondere ihrer Kosten sieht wie folgt aus:

10% Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, Vertrieb, Marketing

Diese Kosten decken die mit dem Vertrieb und den notwendigen Marketingmaßnahmen im Zusammenhang stehenden Belastungen (zusätzlich zu diesen 10% werden für die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung, Vertrieb und Marketing das Agio aufgewandt).

5% Kosten der operativen Verwaltung für die Emission

Diese Aufwendungen decken die mit der Verwaltung, Geschäftsführung, Telefon, Miete und sonstiges für den Vertrieb benötigten Arbeitsmaterials im Zusammenhang stehenden Kosten. Diese Fix-Kosten resultieren aus der Emission.

85% Anteil des Emissionsvolumens für das operative Geschäft

Dieser Anteil der Emissionseinnahmen wird komplett in das operative Geschäft bzw. den Handel mit Immobilien, deren Kauf, Sanierung, Aufteilung, Bau etc. und den damit verbunden Kaufnebenkosten wie Notar, Finanzämter und eventuelle anderweitige mit dem Handel verbundene Kosten investiert.

Für die Prospektherstellung, die Prospektentwicklung, den Druck angefallenen Aufwendungen wurden weitgehend schon vor dem Vertriebsstart dieser Emission von der Gesellschaft erbracht und verauslagt. Mit diesen Kosten werden die Einnahmen aus dieser Emission nicht belastet.

**Investition und Finanzierung**

Mittelherkunft	in Euro	Mittelverwendung	in Euro
1. Genussrechtskapital	30.000.000,00	1. Investitionen in Immobilien, Kosten operatives Geschäft	25.500.000,00
2. Agio	1.500.000,00	2. Kosten Eigenkapitalbeschaffung, Vertrieb, Marketing	4.500.000,00
3. Fremdkapital	0,00	3. Kosten operative Verwaltung	1.500.000,00
4. Zwischenfinanzierungen	31.500.000,00	4. Gesamt	31.500.000,00
5. Gesamt	31.500.000,00		

Die Aufnahme von Fremdkapital oder Zwischenfinanzierungen ist nicht geplant.

10. Keine Fremdfinanzierung

Die Villa Medici Immobilien GmbH beabsichtigt nicht, die Anlageobjekte zu finanzieren.

Eine Finanzierung durch Dritte, kann aber in Ausnahmefällen in Betracht gezogen werden, um den sogenannten Leverage-Effekt Rendite höher als Finanzierungskosten, zu erreichen. Eine solche Fremdfinanzierung ist aber derzeit nicht geplant.

Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**1. Jahresabschluss 2006**

Der letzte Abschluss der Villa Medici gibt das Ergebnis dieser Gesellschaft zum 31. Dezember 2006 wieder. Der Jahresabschluss ist als Anhang 1 zu diesem Prospekt wiedergegeben.

2. Zwischenübersicht

Zwischenzeitlich wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

3. Konzernabschluss

Bei der Villa Medici handelt es sich nicht um einen Konzern und ist damit auch nicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB verpflichtet.

4. Wesentliche Änderungen

Seit dem Stichtag des letzten Jahresabschlusses (31. Dezember 2006) sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung

Prüfung des Jahresabschlusses

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der im Anhang 1 beigefügte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2006 über keinen Lagebericht verfügt und nicht von einem Abschlussprüfer geprüft wurde.

Eine entsprechende Pflicht besteht für die Emittentin nach deutschem Recht nicht.

Bei der Villa Medici handelt es sich nach deutschem Recht um eine so genannte „kleine Kapitalgesellschaft“. Eine kleine Kapitalgesellschaft braucht gemäß §§ 264 Abs. 1, 267 Abs. 1 HGB keinen Lagebericht aufzustellen und es besteht nach §§ 316 Abs. 1, 267 Abs. 1 HGB auch keine Prüfungspflicht für den Jahresabschluss.

Nach § 8 h Abs. 2 VerkProspG muss ein Emittent, der keine Aufstellung eines Lageberichtes und keine Prüfung des Jahresabschlusses vornimmt, in den Verkaufsprospekt ausdrücklich und an herausgehobener Stelle auf die fehlende Aufstellung und Prüfung hinweisen. Von dieser Möglichkeit macht die Villa Medici Gebrauch.

Wichtiger Hinweis:

Die Villa Medici Immobilien GmbH weist gemäß § 8 h Abs. 2 VerkProspG darauf hin, dass sie im Rahmen des Jahresabschlusses keinen Lagebericht erstellt und die Jahresabschlüsse nicht prüfen lässt.

Angaben über einen Abschlussprüfer sind daher nicht erforderlich (§ 11 VermVerkProspV).

Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung

Die Villa Medici verfügt nur über eine Geschäftsführung. Aufsichtsgremien, Beiräte oder vergleichbare Institutionen bestehen bei der Villa Medici nicht.

Alleiniger Geschäftsführung ist Herr Zeki Karan. Herr Karan ist von der Beschränkung des § 181 BGB befreit. Der Geschäftsführer ist unter der Geschäftsanschrift der Villa Medici Immobilien GmbH, Emanuel-Leutze-Straße 4, 40547 Düsseldorf*, zu erreichen.*

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr wurden dem Geschäftsführer von der Gesellschaft keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

Neben der Tätigkeit als Geschäftsführer der Emittentin ist der Geschäftsführer, Herr Karan, nicht für ein Unternehmen tätig, welche für die Emittentin nicht nur geringfügige Leistungen erbringt.



Herr Karan ist auch nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der Genussrechte der Villa Medici betraut sind. Er ist darüber hinaus auch nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Neben der Emittentin, der Gründungsgesellschafterin und dem Geschäftsführer gibt es keine Personen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die die Abgabe oder den Inhalt dieses Angebotes der Villa Medici wesentlich beeinflusst haben.

Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten

*Das vergangene Jahr 2007 und der bisherige Verlauf des Jahres 2008 sind bedingt durch die Ausrichtung der Planungen in Richtung dieser Emission erwartungsgemäß gewesen. Die Villa Medici hat die Planungen erfüllt und geht ihrem operativen Geschäft nach. Durch die strikte Direktive, die Geschäfte ohne Fremdfinanzierung durchzuführen, steht die Villa Medici auf den eigenen soliden Beinen, was sich wiederum sehr positiv auf die bisherige Entwicklung der Geschäftsanbahnungen des Jahres 2007 ausgewirkt hat. Es ist festzustellen, dass die potentiellen Geschäftspartner in dieser Zeit des wirtschaftlichen Aufbruchs Partner ohne Verbindlichkeiten vorziehen, was der Villa Medici Vorteile selbst im Vergleich zu größeren Konkurrenten verschafft.**

*Die Villa Medici geht davon aus, dass die selbst gestellten Erwartungen bis zum Jahresende 2008 im Rahmen erfüllt werden. Aufgrund der derzeit sehr positiven bis euphorischen Stimmung im Immobiliensektor hatte die Villa Medici eine größere Anzahl an Angeboten für die Abwicklung von Verkaufsvorhaben vorliegen als noch im Jahr 2006. Derzeit wird geprüft und verhandelt, ob mit den gegebenen Angeboten die Zielsetzung der Villa Medici, alles in Eigenregie und Eigenfinanzierung zu realisieren, erreicht werden kann. Es ist schon jetzt abzusehen, dass sich die meisten Angebote im Sinne der Villa Medici realisieren lassen können. Durch diese Sondierung der aktuellen Angebote, kann die Villa Medici, sobald die entsprechenden Einnahmen aus der Emission eingehen, ohne Zeitverlust agieren, um so eine unmittelbar beginnende Verzinsung für die Genussrechtsinhaber zu verwirklichen.**

*Die Villa Medici hat mit dem Beginn diesen Jahres begonnen ihr Geschäft auf das Vorhaben auszurichten und wird voraussichtlich Mitte Mai 2008 mit der Platzierung der Emission beginnen, um die Mittel für die zukünftigen Investitionen in Form von Eigenkapitalersatz am Kapitalmarkt aufzunehmen. Die Villa Medici steht deshalb neben Ihrem bereits geschilderten „Tagesgeschäft“ noch am Beginn der Erweiterung und des Ausbaus des operativen Geschäfts. Das erklärte Ziel der Villa Medici lautet, bis Herbst 2008 durch ständige Marktsondierung ein erstes Wohn- und Geschäftshaus zu identifizieren, das für eine kurze bis mittlere Bestandsdauer erworben wird. Das diesbezügliche Handelsgeschäft wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2008 aufgenommen.**

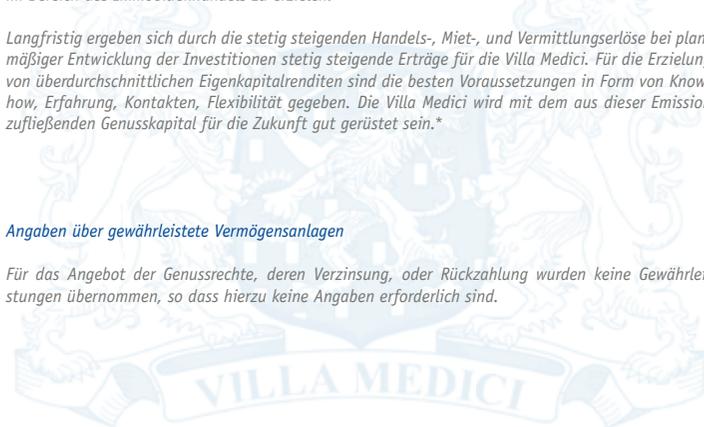
Parallel hierzu wird die Villa Medici Verhandlungen mit Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften fortsetzen, um weitere Wohn- und Geschäftshäuser zum Erwerb für den Bestand und für den Vertrieb zu lokalisieren. In den Jahren 2008 bis 2010 sind entsprechend dem Mittelzufluss aus Anlegegeldern zahlreiche Investitionen in die dann bereits erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen. Die Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeit und der Erfolg sind somit abhängig von der Platzierung dieser Vermögensanlage.*

Je nach Verlauf wird die Villa Medici weitere Investitionen tätigen und zusätzliche Projekte realisieren. Die Villa Medici geht davon aus, in den Jahren 2008 bis 2010 Netto- Neuinvestitionen von durchschnittlich Euro 5 bis 10 Mio. pro Jahr zu tätigen. Kurz- bis mittelfristig strebt die Villa Medici an, durch Investitionen ein diversifiziertes Immobilien-Portfolio aufzubauen und marktgerechte Gewinne im Bereich des Immobilienhandels zu erzielen.*

Langfristig ergeben sich durch die stetig steigenden Handels-, Miet-, und Vermittlungserlöse bei planmäßiger Entwicklung der Investitionen stetig steigende Erträge für die Villa Medici. Für die Erzielung von überdurchschnittlichen Eigenkapitalrenditen sind die besten Voraussetzungen in Form von Know-how, Erfahrung, Kontakten, Flexibilität gegeben. Die Villa Medici wird mit dem aus dieser Emission zufließenden Genusskapital für die Zukunft gut gerüstet sein.*

Angaben über gewährleistete Vermögensanlagen

Für das Angebot der Genussrechte, deren Verzinsung, oder Rückzahlung wurden keine Gewährleistungen übernommen, so dass hierzu keine Angaben erforderlich sind.



*neu gefasst durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 88 unter Ziffer 19

Artikel 1

Allgemeine Rechtsnatur und Ausstattung der Genussrechte

1.

Die Villa Medici Immobilien GmbH (nachfolgend auch als die „Villa Medici“ bezeichnet) kann aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag Genussrechte begeben. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19. April 2007 wurde beschlossen, Genussrechte im Umfang bis zu 30.000.000,00 Euro gemäß diesen Genussrechtsbedingungen zu begeben. Die Ausgabezeit der Genussrechte ist unbefristet. Eine Verpflichtung zur Ausplatzierung der angebotenen Genussrechte besteht nicht. Das Genussrechtskapital ist eingeteilt in 30.000 Stück auf den Namen lautende Genussrechte im Nennbetrag von jeweils 1.000,00 Euro (in Worten: Euro eintausend) je Genussrecht. Genussrechte mit höheren oder niedrigeren Nennbeträgen werden bei dieser Emission nicht ausgegeben.

Über die zugeteilten Genussrechte führt die Villa Medici ein so genanntes „Genussrechtsregister“. In dieses Genussrechtsregister werden die Genussberechtigten mit Namen und Adresse, dem* Nennbetrag ihrer Genussrechte und der Bankverbindung eingetragen und geführt. Eine Verbriefung der Genussrechte durch** die Ausgabe von Zertifikaten ist nicht vorgesehen. Die Genussberechtigten sind verpflichtet, Änderungen des Namens, der Adresse oder anderer für die Verwaltung der Genussrechte notwendigen Informationen der Villa Medici unmittelbar nach deren Änderung anzuzeigen.

Die Genussrechte werden zum einem Erwerbspreis von € 1.000,00 pro Genussrecht (100 % des Nennbetrages) zzgl. Agio angeboten. Das Agio beträgt 5 % des gezeichneten Nennbetrages und wird nicht zurück erstattet. Das Agio ist mit der Zeichnungssumme auf das Zeichnungskonto zu überweisen.

2.

Die Mindestzeichnung beträgt bei der Einmalzahlung 3 Genussrechte. Inklusive dem Agio ergibt sich daraus ein Mindestzeichnungspreis von € 3.150,00.

3.

Die Genussrechte sind schuldrechtsähnliche Vermögensrechte, die den jeweiligen Genussberechtigten vom auf die Zuteilung folgenden Monatsersten an* vom Zeitpunkt der Zuteilung an einen Anspruch auf Teilhabe am Gewinn sowie auf Rückzahlung des Nennwerts bzw. des durch die Verlustteilnahme gemäß Artikel 7 Punkt 1 verminderten Betrages gewähren. Sie nehmen am Verlust der Villa Medici durch eine Verminderung des Rückzahlungsanspruches teil.

Sie gewähren den Genussberechtigten damit ausschließlich Gläubigerrechte (Recht auf Ausschüttung und Rückzahlung) gegenüber der Villa Medici. Die Genussberechtigten sind keine Gesellschafter der Villa Medici und ihnen stehen die mit einem Gesellschaftsanteil verbundenen Gesellschafterrechte nicht zu. Insbesondere haben sie keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Villa Medici. Sie können auch nicht die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung anfechten. Ein Einfluss auf die Geschäftspolitik der Villa Medici besteht damit nicht.

* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 90 unter Ziffer 20a)
** eingefügt durch durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 90 unter Ziffer 20a)



Weder die Genussberechtigten noch ihre Erben, Gläubiger oder Rechtsnachfolger können die Auflösung oder die Teilung der Villa Medici beantragen.

4.

*Die Genussberechtigten stehen mit ihren Forderungen, also mit den Rechten auf Teilhabe am Gewinn sowie auf Rückzahlung, im Rang hinter den Ansprüchen aller sonstigen Dritt- bzw. Gesellschaftsgläubiger.**

*Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Villa Medici oder im Fall ihrer Liquidation gelten ebenfalls diese Genussrechtsbedingungen mit der Folge, dass die Genussberechtigten erst nach der Befriedigung aller nicht nachrangigen Forderungen sonstiger Dritt- bzw. Gesellschaftsgläubiger bedient werden.**

Die Genussberechtigten sind nicht an den stillen Reserven der Villa Medici beteiligt und nehmen nicht am Liquidationserlös teil. Im Rahmen der Liquidation gewähren die Genussrechte damit keinen Anteil am Liquidationserlös.

5.

Die Villa Medici kann weitere Genussrechte zu gleichen oder anderen Konditionen, sowie auch andere Finanzierungsmittel (z.B. stille Beteiligungen, partialische Darlehen etc.) begeben. Sie ist frei, jegliche weiteren Maßnahmen durchzuführen (z.B. Kapitalerhöhungen etc.).

Die Genussberechtigten haben kein vorrangiges oder automatisches Bezugsrecht bei einer neuen Genussrechtsaufgabe*. Die Gesellschafterversammlung kann jedoch ein solches Bezugsrecht zu Gunsten der Genussberechtigten beschließen.*

Die Genussberechtigten haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere gleichrangige Finanzierungsmittel entfallen.

Artikel 2

Zuteilung von Genussrechten

1.

*Voraussetzung für eine Zuteilung von Genussrechten ist, dass der Zeichnungsschein vollständig ausgefüllt, unterschrieben und unter Beifügung aller von der Villa Medici verlangten Unterlagen bei der im Zeichnungsschein benannten Adresse der Gesellschaft (Zeichnungsstelle) eingegangen und der Zeichnungsbetrag (Nennbetrag x Anzahl der Genussrechte** zzgl. dem Agio) innerhalb von sieben (7) Werktagen nach dem Eingang des Zeichnungsscheins bei der Zeichnungsstelle auf dem Zeichnungskonto gutgeschrieben ist (Zuteilungsreife)***.*

2.

Die Annahme der Zeichnung erfolgt durch die Zuteilung der Genussrechte durch die Villa Medici. Jedem Zeichner wird eine Eingangsbestätigung für die Zeichnungssumme und die** Eintragung in das Genussrechtsregister übersandt. Der Zeichner verzichtet auf den Zugang einer separaten Annahmeerklärung.*

3.

*Bei einer Überzeichnung werden die Zeichnungsanträge in der zeitlichen Reihenfolge ihrer Zuteilungsreife** berücksichtigt. Kann dem Zeichnungsschein des zuletzt zu berücksichtigenden Anlegers nicht in vollem Umfang entsprochen werden, so werden seinem Kaufantrag nur die bis zur Ausschöpfung des Emissionsvolumens möglichen Genussrechte zuteilt und insoweit reduziert.*

Die Villa Medici kann Zeichnungen ohne die Benennung von Gründen ablehnen. In diesem Fall wird der Zeichner schriftlich von der Ablehnung seiner Zeichnung informiert.

Vom Zeichner eingezahlte und nicht bzw. nicht in vollem Umfang berücksichtigte Zeichnungsbeträge erhält der Zeichner unverzüglich zurückerstattet. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

Artikel 3

Verwendung des Genussrechtskapitals

Unter Beachtung des Gesellschaftsvertrages wird das Genussrechtskapital zusammen mit dem eigenen Kapital der Villa Medici zur Durchführung des Unternehmensgegenstandes verwendet.

Artikel 4

Rechnungsjahr und Revision

1.

Das Rechnungsjahr endet jährlich am 31. Dezember.

2.

*Die Bücher der Villa Medici werden hinsichtlich der Villa Medici und dem Genussrechtskapital durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einen*** vereidigten Buchprüfer oder eine*** vergleichbare*** Institution kontrolliert, die von der Villa Medici bestellt wird.*

Artikel 5

Genusrechtsvergütung / Berechnung

1.

Die Genussberechtigten erhalten zeitanteilig ab dem auf die Zuteilung des Genussrechts folgenden Monatsersten bis zum Wirksamwerden der Kündigung eine dem Gewinnanteil der Gesellschafter vorgehende Gewinnbeteiligung (Gewinnvortrag) aus dem Jahresüberschuss in Form der Basis- und Übergewinnbeteiligung gemäß den nachfolgenden Bestimmungen.



* neu gefasst durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 90 unter Ziffer 20a)

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 91 unter Ziffer 20b)

*** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 91 unter Ziffer 20b)

* eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; Erläuterungen auf Seite 91 unter Ziffer 20b)

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 91 unter Ziffer 20b)

*** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 91 unter Ziffer 20c)

Als Basisgewinnbeteiligung erhalten die Genussberechtigten maximal 9% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte* p.a. in Gewinnjahren. Die Übergewinnbeteiligung beträgt maximal 6% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte* p.a. in Gewinnjahren.

Die vorgenannten Prozentangaben beziehen sich auf den Nennbetrag der dem** Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte zum Bilanzstichtag des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Im Rahmen der zeitateiligen Gewinnbeteiligung wird das Jahr mit zwölf (12) Monaten berechnet und der Jahresgewinn in zwölf (12) gleiche Teile geteilt. Die Genussrechtsinhaber erhalten als Gewinnbeteiligung für das abgelaufene Geschäftsjahr* für jeden Monat ihrer Beteiligung 1/12 des Jahresgewinns gemäß dem Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte im Verhältnis zum Gesamtbetrag des jeweils vorhandenen gesamten Genussrechtskapitals.*

2.

Auf die Genussrechtsvergütung sind eine Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag zu entrichten. Ab dem Veranlagungszeitraum 2009 ist auf die Genussrechtsvergütung eine Abgeltungssteuer in Höhe von 25%, der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% und ggf. Kirchensteuer zu entrichten.** Diese werden von der Genussrechtsvergütung abgezogen, wodurch die Genussberechtigten die Genussrechtsvergütung rein netto erhalten. Die Genussberechtigten haben keinen Anspruch gegen die Villa Medici auf Erstattung des abgezogenen Betrages.

Für den Fall, dass die Genussrechtsvergütungen auf Seiten der Villa Medici der Körperschaftsteuer unterliegen oder ein entsprechender Betriebsausgabenabzug versagt wird, werden diese ebenfalls von der Genussrechtsvergütung abgezogen, wodurch die Genussberechtigten die Genussrechtsvergütung rein netto erhalten. Die Genussberechtigten haben keinen Anspruch gegen die Villa Medici auf Erstattung des abgezogenen Betrages.

Artikel 6

Ausschüttungen

Basisgewinnbeteiligung

Der Jahresüberschuss wird vorab jährlich an die Genussberechtigte ausgeschüttet bis die jeweilige maximale Basisgewinnbeteiligung auf den Nennbetrag erreicht ist.

Die Villa Medici schüttet die Basisgewinnbeteiligung binnen dreißig (30) Tagen nach dem Tag der auf das Geschäftsjahr folgenden Gesellschafterversammlung, in welcher der Jahresüberschuss des abgelaufenen Geschäftsjahres vorgelegt und über die Gewinnverwendung Beschluss gefasst wurde, aus. Die Gesellschafterversammlung ist hierbei an die vorrangige Befriedigung der Genussberechtigten gebunden. Die Villa Medici ist nur verpflichtet, an denjenigen zu leisten, welcher im Genussrechtsregister der Gesellschaft eingetragen ist.



* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 92 unter Ziffer 20d)
** eingefügt durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 92 unter Ziffer 20d)

Die Auszahlung erfolgt auf die bei der Zeichnung vom Genussberechtigten angegebene Bankverbindung. Ändert sich die Bankverbindung, ist dies der Villa Medici unverzüglich anzuzeigen. Die Villa Medici haftet nicht für Schäden, die auf einer unterlassenen oder verspäteten Anzeige der geänderten Bankverbindung beruhen. Bei unrichtiger oder fehlender Bankverbindung ist die Villa Medici zu einer Einzahlung der entsprechenden Beträge auf ein Sperrkonto berechtigt.

Übergewinnbeteiligung

Eine Übergewinnbeteiligung fällt dann an, wenn die Basisgewinnbeteiligung in voller Höhe ausgeschüttet wurde und darüber hinaus noch ein Gewinn verbleibt. Die Übergewinnbeteiligung beträgt maximal 6% und wird an die Genussrechtsinhaber ausgeschüttet, so dass sich eine Gesamtgewinnbeteiligung von maximal 15% auf den Nennbetrag des dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechts p.a. ergibt.

Einschränkungen

Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses (Ausschüttung der Basis- und Übergewinnbeteiligung) vorgenommen werden kann.

Aufgrund der Ausschüttung der Basisgewinnbeteiligung für sämtliche (diese und zukünftig ausgegebene) Genussrechte darf kein Jahresfehlbetrag entstehen bzw. keine Erhöhung eines schon bestehenden Jahresfehlbetrags eintreten.

Reicht der Jahresüberschuss nicht aus, um die maximale Basisgewinnbeteiligung zu bezahlen, wird sie entsprechend reduziert.*

Sind Genussberechtigte in einem Jahr mit der Gewinnbeteiligung ganz oder teilweise in Bezug auf die maximale Basisgewinnbeteiligung ausgefallen, so besteht für die Villa Medici eine Nachzahlungspflicht in nachfolgenden Gewinnjahren. Fallen Genussberechtigte ganz oder teilweise in Bezug auf die maximale Basisgewinnbeteiligung aus, so wird der Differenzbetrag vorgemerkt. Sollte dies sich in mehreren Jahren wiederholen, werden die einzelnen Differenzbeträge addiert. Eine Verzinsung findet nicht statt. In Gewinnjahren wird unter den vorgenannten Einschränkungen eine Ausschüttung des vorgemerkten Differenzbetrages ganz bzw. zum Teil noch vor der Basisverzinsung für das entsprechende Gewinnjahr gewährt. Mit der Kündigung der Genussrechtsbeteiligung erlischt die Nachzahlungspflicht für den Differenzbetrag, soweit dieser nicht in dem Beteiligungszeitraum ausgezahlt werden konnte.

Maximale Gewinnbeteiligung

Eine über die maximale Gewinnbeteiligung (15 % auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechts p.a.) hinausgehende Gewinnbeteiligung der Genussrechte besteht nicht. Ab Erreichen der maximalen Gewinnbeteiligung (Basisgewinn- und Übergewinnbeteiligung) wird der auf das Genussrechtskapital entfallende Jahresüberschuss in voller Höhe an die Gesellschaft ausgeschüttet.

* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 93 unter Ziffer 20e)

Artikel 7**Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust****1.**

Die Genussberechtigten nehmen mit ihrer Genussrechtsbeteiligung am Verlust der Villa Medici in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil, jedoch beschränkt mit den Einzahlungsbeträgen.*

Weist der Jahresabschluss einen Fehlbetrag auf, so nimmt das Genussrechtskapital am Verlust der Villa Medici bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das aktuell (und zukünftig) begebene Genussrechtskapital im Verhältnis zum bilanzierten Stammkapital und zu dem bilanzierten Gewinn- und Kapitalrücklagen anteilig vermindert wird.

2.

Die Genussberechtigten haften nicht über ihre Einlage hinaus. Das Risiko eines möglichen Totalverlustes ist auf die Höhe der Einlage beschränkt.*

Artikel 8**Wiedererhöhung des Genussrechtskapitals in gewinnbringenden Jahren****

Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses vorgenommen werden kann.*

Die Wiedererhöhungspflicht** des Genussrechtskapitals besteht nur in Bezug auf nicht wirksam gekündigte Genussrechte.

Artikel 9**Kündigung****1.****Kündigung durch die Genussberechtigten**

Eine ordentliche Kündigung des Genussrechtsvertrages ist für die Genussberechtigten erstmals nach Ablauf der zehnjährigen Mindestlaufzeit zum Ende des Kalenderjahres, an dem die vereinbarte Laufzeit abläuft, möglich. Bis zum Ablauf dieser Mindestlaufzeit ist das Kapital gebunden.

Die Kündigungsfrist beträgt 6 volle Monate zum Ende des Kalenderjahres. Die Kündigung ist schriftlich der Villa Medici gegenüber zu erklären.

Auch eine teilweise Kündigung des Genussrechtsvertrages in Bezug auf eine bestimmte Anzahl von Genussrechten ist - gemäß der vorgenannten Fristen - möglich. In der Kündigung ist ausdrücklich



* geändert durch 1. Nachtrag vom 9. Juli 2007; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 80 unter Buchstabe a)
** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 93 unter Ziffer 20f)

anzugeben, wie viele Genussrechte gekündigt werden. Die Villa Medici geht in Zweifelsfällen von der Kündigung des gesamten Genussrechtsvertrages aus.

Die vorgenannten Regelungen lassen eine Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.

Kündigung durch die Gesellschaft

Die Villa Medici hat grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht der Genussrechtsverträge. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Ein außerordentliches Kündigungsrecht liegt insbesondere dann vor, wenn sich in der steuerlichen und aufsichtsrechtlichen Beurteilung und Behandlung der Genussrechte eine Änderung vollziehen sollte oder eine Verpflichtung zu weitergehenden Zahlungen an die Genussberechtigten eintritt sowie, wenn die Villa Medici ihren Geschäftszweck ändert oder umgewandelt oder aufgelöst wird.

Die Regelung bezüglich einer möglichen Auszahlung der Nettogenussrechtsvergütung* in Artikel 5 Ziff. 2. bleibt unberührt.

2.

Der Rückzahlungswert bestimmt sich nach dem Wert des Genussrechts im Vergleich zum Gesellschaftsvermögen einschließlich des Genussrechtskapitals zu dem Bewertungsstichtag, zu dem die Kündigung wirksam wird.

Im Fall einer ordentlichen Kündigung ist der Bewertungsstichtag der 31. Dezember des Jahres, in dem die Kündigung wirksam wird. Der Rückzahlungswert ergibt sich aus dem entsprechenden Jahresabschluss zum 31. Dezember.

Im Fall einer außerordentlichen Kündigung gilt als Bewertungsstichtag der Tag, an dem die wirksame außerordentliche Kündigung der Geschäftsführung der Villa Medici zugeht. Zur Ermittlung des Rückzahlungswerts ist auf den Bewertungsstichtag eine Absichtsbilanz zu erstellen.

Die Zahlung des Rückzahlungswerts* erfolgt spätestens binnen 30 Bankarbeitstagen nach dem entsprechenden Bewertungsstichtag.

Der Rückzahlungswert* wird in Euro per Überweisung ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt auf die aktuell von den Genussberechtigten angegebene Bankverbindung. Ändert sich die Bankverbindung, ist dies der Villa Medici unverzüglich anzuzeigen. Die Gesellschaft haftet nicht für Schäden, die auf einer Unterlassenen oder verspäteten Anzeige der geänderten Bankverbindung beruhen. Bei unrichtigen oder fehlenden Bankverbindungen ist die Villa Medici zu einer Einzahlung der entsprechenden Beträge auf ein Sperrkonto berechtigt.

Die Ausschüttung der Basisgewinnbeteiligung für das Jahr, in dem die Kündigung wirksam geworden ist, sowie für die erzielten Übergewinnbeteiligungen erfolgt in den unter Artikel 6 Absatz 2* aufgeführten Fristen. Eine Verzinsung für den Zeitraum zwischen dem Wirksamwerden der Kündigung und der Auszahlung findet nicht statt.

* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 93 unter Ziffer 20g)

Artikel 10**Vorbehalt für die Auszahlung des Rückzahlungswertes***

1. Die Villa Medici ist ermächtigt, die Auszahlung des Rückzahlungswertes* ganz oder teilweise auszusetzen

- a) wenn bestehende Vermögenswerte nicht oder nicht zu angemessenen Bedingungen liquidiert werden können,
- b) aufgrund der langfristigen Perspektive der eingegangenen Vermögenswerte eine Liquidierung zu erheblichen Nachteilen für die Villa Medici und/oder das Genussrechtskapital führen würde,
- c) in Notlagen, wenn die Villa Medici über Vermögenswerte des Genussrechtsvermögens nicht verfügen kann,
- d) in vergleichbaren Fällen, sofern die Villa Medici dies nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen für erforderlich hält.

2. Die Villa Medici wird die Aussetzung bzw. Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückzahlungswertes* unverzüglich allen Genussberechtigten mitteilen, die ihre Genussrechtsbeteiligung gekündigt haben.

Artikel 11**Übertragung und Belastung der Genussrechte, Gesamtrechtsnachfolge**

1. Eine Übertragung des Genussrechtes ist möglich. Die Villa Medici muss jedoch ihre Zustimmung zu der Übertragung erteilen. Die Villa Medici kann die Übertragung von Genussrechten ohne Gründe ablehnen.

2. Eine Gesamtrechtsnachfolge (Erbchaft) ist der Villa Medici unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Villa Medici kann verlangen, dass mehrere Gesamtrechtsnachfolger einen Vertreter bezüglich des Genussrechtes bestellen. Der Bevollmächtigte hat der Villa Medici seine Vertretungsbefugnis auf Verlangen durch notariell beglaubigte Vollmacht nachzuweisen.

3.** Im Fall der Geschäftsunfähigkeit gilt bis zur Bestellung eines gesetzlichen Vertreters oder Pflegers des Genussrechtinhabers Ziff. 2. entsprechend. Für diesen Fall bestimmt der Genussberechtigte schon jetzt unter Befreiung von möglichen Beschränkungen des Selbstkontrahierens die Geschäftsführer der Villa Medici zur Entgegennahme der Kündigung und Ausschlussklärung.



* geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 94 unter Ziffer 20h)

** geändert durch 3. Nachtrag vom 12. Mai 2008; ursprünglicher Text und Erläuterungen auf Seite 95 unter Ziffer 20i)

4. Die Vorschriften der Ziff. 1. und 2. sind entsprechend anzuwenden, wenn der Aufenthaltsort eines Genussberechtigten der Villa Medici nicht bekannt ist.

Artikel 12**Änderungen der Genussrechtsbedingungen**

1. Die Geschäftsführung der Villa Medici kann die Genussrechtsbedingungen einseitig jederzeit ganz oder teilweise ändern. Eine Beschränkung der Nachrangigkeit oder eine Verkürzung der Laufzeit bzw. der Kündigungsfrist und das Verhältnis der Genussrechte untereinander sind jedoch ausgeschlossen.

2. Jegliche Änderungen der Genussrechtsbedingungen werden den Genussberechtigten schriftlich mindestens vier (4) Wochen vor deren in Kraft treten angezeigt.

3. Werden die Genussrechtsbindungen zum Nachteil der Genussberechtigten geändert, steht den Genussberechtigten ein außerordentliches Kündigungsrecht zum Tag des in Kraft tretens der geänderten Genussrechtsbedingungen zu.

Die außerordentliche Kündigung ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab dem Zugang der Anzeige über die Änderung der Genussrechtsbedingungen gegenüber der Geschäftsführung der Villa Medici schriftlich zu erklären. Maßgebend für die Einhaltung der Frist ist der Zugang der Kündigung bei der Gesellschaft. Nach dem Fristablauf zugehende Kündigungen sind unwirksam.

Artikel 13**Veröffentlichungen**

1. Nach Abschluss eines jeden Rechnungsjahres wird die Villa Medici den Genussberechtigten einen Jahresbericht zur Verfügung stellen. Dieser gibt Auskunft über die Villa Medici und die erzielten Resultate. Der Jahresbericht wird jedem Genussberechtigten automatisch zugestellt. Der jeweils gültige Verkaufsprospekt ist bei der Villa Medici oder der Vertriebsgesellschaft erhältlich.

2. Die Genussberechtigten erhalten soweit erforderlich turnusmäßige Berichte der Villa Medici über deren wirtschaftliche Entwicklung.

3. Die Villa Medici kann weitere Veröffentlichungen in überregionalen Tageszeitungen in den Ländern veranlassen, in welchen Genussrechte der Villa Medici vertrieben werden.

Artikel 14**Aufrechnungsverbot**

Die Genussberechtigten können nicht Forderungen aus den Genussrechten gegen Forderungen der Villa Medici aufrechnen. Insoweit besteht ein Aufrechnungsverbot. Sicherheiten jeglicher Art werden weder von der Villa Medici noch durch Dritte begeben.

Artikel 15**Verjährung**

Forderungen der Genussberechtigten gegen die Villa Medici und durch die Gesellschaft eingeschaltete Personen verjähren spätestens drei Jahre nach Entstehen des Anspruchs. Sofern gesetzliche Verjährungsfristen bestehen, die kürzer sind, sind diese vorrangig.

Artikel 16**Adressen, Zugang von Erklärungen****1.**

Alle Ladungen, Mitteilungen und Erklärungen gemäß dieser Vereinbarung sind, wenn die Villa Medici der Empfänger ist, an die Geschäftsadresse der Villa Medici zu richten, soweit den Genussberechtigten keine andere Adresse bekannt gegeben worden ist.

Sofern die Genussberechtigten die Empfänger sind, kann die Villa Medici sämtliche Erklärungen an die in der Zeichnungserklärung angegebene Adresse schicken, sofern der Genussberechtigte zwischenzeitlich keine andere Adresse schriftlich mitgeteilt hat.

2.

Mitteilungen der Villa Medici an die Genussberechtigten gelten als innerhalb von fünf Tagen nach Aufgabe zur Post als zugegangen, wenn sie an die der Villa Medici zuletzt von den Genussberechtigten mitgeteilten Anschrift adressiert wurden.

Artikel 17**Bestandsschutz**

Die Genussrechte werden – vorbehaltlich der Regelung in Artikel 12- gemäß § 12 UWG bei einer Umwandlung durch Verschmelzung oder Spaltung sowie im Fall eines Formwechsels der Villa Medici von den Rechtsnachfolgern übernommen bzw. werden von diesem an Stelle der begebenen Genussrechte gleichwertige Genussrechte gewährt.

**Artikel 18****Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Zugang von Willenserklärungen, Salvatorische Klausel****1.**

Der Genussrechtsvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Als Gerichtsstand für jeden Rechtsstreit zwischen Genussberechtigten, der Villa Medici und den durch die Villa Medici eingeschaltete Personen aus den Genussrechten oder im Zusammenhang mit den Genussrechten wird soweit rechtlich zulässig Mülheim, Deutschland vereinbart.

2.

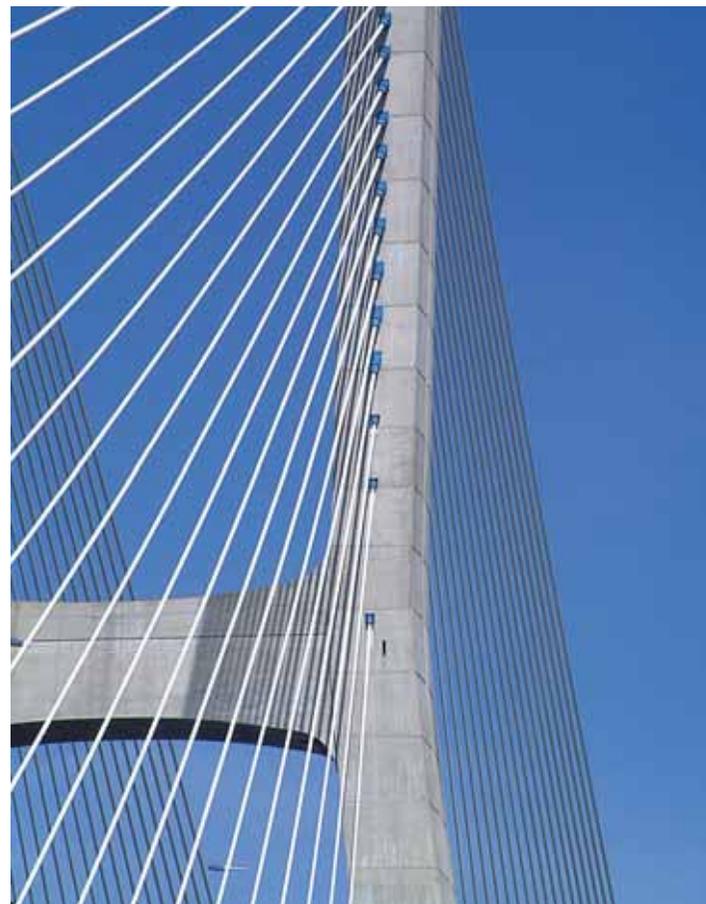
Teilnichtigkeit bewirkt nicht die Gesamtnichtigkeit. Im Falle der Unwirksamkeit einer Bestimmung dieser Genussrechtsbedingungen sind sich die Parteien darüber einig, dass an die Stelle einer unwirksamen oder lückenhaften Regelung eine Regelung tritt, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder lückenhaften Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.



Unterschrift des Geschäftsführers



Zeki Karan
Geschäftsführer Villa Medici Immobilien GmbH



Wichtiger Hinweis:

Die Villa Medici Immobilien GmbH weist gemäß § 8 h Abs. 2 VerkProspG darauf hin, dass sie im Rahmen des Jahresabschlusses keinen Lagebericht erstellt und die Jahresabschlüsse nicht prüfen lässt.

Jahresabschluss

per

31. Dezember 2006

Villa Medici GmbH
Wilhelm-Storck-Str. 19

45472 Mülheim

Gutsche Steuerberatungsgesellschaft mbH
Oskarstr. 65, 46145 Oberhausen
Telefon 0208/94143-0

Inhaltsverzeichnis

- I. Bilanz
- II. Gewinn- und Verlustrechnung
- III. Bilanz Erläuterungen (Kontennachweis)
- IV. GuV- Erläuterungen (Kontennachweis)
- V. Anlagenspiegel
- VI. Anhang gem. § 284 HGB

Testat

Vorstehender Jahresabschluss wurde von uns auf der Grundlage der von uns geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der Firma Villa Medici GmbH erstellt. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Oberhausen, den 17.1.07



BILANZ per 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Aktiva				
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.106,00	100,00	2.664,00	100,00
			44.106,00	96,52
II. Finanzanlagen				
1. sonstige Ausleihungen	2.556,46	100,00	2.556,46	100,00
			2.556,46	5,48
			46.662,46	28,17
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.600,00	88,13	14.259,91	100,00
2. sonst. Verm.gegenst.	9.913,79	11,87		
			83.513,79	70,53
II. Guthaben bei Kreditinstituten, Postscheckguthaben, Schecks und Kassenbestand			34.900,34	29,47
			118.414,13	71,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten			575,34	0,35
			165.651,93	100,00
			23.071,93	100,00

BILANZ per 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Passiva				
A. Eigenkapital				
I. gezeichnetes Kapital	25.564,59	40,24	25.564,59	444,62
II. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-23.794,95	-37,46	-30.673,80	733,34
III. Jahresübersch./Jahresfehlbetr.	61.753,67	97,21	6.878,85	388,71
			63.523,31	0,00
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	46.039,46	80,01	4.141,25	31,04
2. sonstige Rückstellungen	11.500,00	19,99	9.200,00	68,96
			57.539,46	34,74
I. Verbindlichkeiten				
1. sonstige Verbindlichkeiten	44.589,16	100,00	7.961,04	100,00
			44.589,16	26,92
			165.651,93	100,00
			23.071,93	100,00



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

Mandant: 887 Villa Medici GmbH

Seite: 1

	Geschäftsjahr		Vorjahr			
	EUR	%	EUR	%		
1. Umsatzerlöse			134.881,08	100,00	29.143,74	100,00
2. Abschreibungen						
a. Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen fuer die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	14.112,22	0,00	14.112,22	10,46	1.403,44	0,00
			14.112,22	10,46	1.403,44	4,82
3. sonstige betriebliche Aufwendungen			15.333,36	11,37	16.314,77	55,98
4. sonstige Zinsen und aehnliche Ertraege			28,00	0,02		
5. Zinsen und aehnliche Aufwendungen			0,28	0,00	3,43	0,01
6. Ergebnis der gewoehnlichen Geschäftstaetigkeit			105.463,22	78,19	11.422,10	39,19
7. Ausserordentliche Aufwendungen					1,00	0,00
8. Ausserordentliches Ergebnis					-1,00	0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			41.898,21	31,06	4.141,25	14,21
10. Sonstige Steuern			1.811,34	1,34	401,00	1,38
11. Jahresuberschuss-/fehlbetrag			61.753,67	45,78	6.878,85	23,60
12. Bilanzgewinn(+)/verlust(-)			61.753,67	45,78	6.878,85	23,60

BILANZERLÄUTERUNG per 31.12.2006

Mandant : 887 Villa Medici GmbH

Seite: 1

Aktiva	Wert		Vorjahreswert	
		%		%
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
310 PKW	41.434,00	93,94	0,00	0,00
400 Sonstiges Inventar	1,00	0,00	1,00	0,04
410 Betriebsausstattung	534,00	1,21	1.069,00	40,13
440 Büroeinrichtung	1.696,00	3,85	701,00	26,31
444 Büromaschinen	440,00	1,00	892,00	33,48
480 geringw.Wirtschaftsg	1,00	0,00	1,00	0,04
	44.106,00	100,00	2.664,00	100,00
sonstige Ausleihungen				
680 gel. Kauttionen	2.556,46	100,00	2.556,46	100,00
	2.556,46	100,00	2.556,46	100,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
1410 Fordg.o.Kontokorrent	73.600,00	100,00	0,00	0,00
	73.600,00	100,00	0,00	100,00
sonst. Verm.gegenst.				
1547 MwSt-Ford.lfd.Jahr	553,10	5,58	0,00	0,00
1885 MwSt lt. USt-Erkl. 2005	0,00	0,00	1.613,97	11,32
1886 MwSt aus Vorjahren	0,00	0,00	1.391,58	9,76
1887 MwSt lt. USt-Erkl. 2002	6.617,29	66,75	6.617,29	46,40
1888 MwSt lt. Erkl. 2003	2.743,40	27,67	2.743,40	19,24
1889 MwSt lt. Erkl. 2004	0,00	0,00	1.893,67	13,28
	9.913,79	100,00	14.259,91	100,00
Guthaben bei Kreditinstituten, Postcheckguthaben, Schecks und Kassenbestand				
1000 Kasse	1.642,22	4,71	3.230,23	96,70
1220 Commerzbank 582148300	33.258,12	95,29	110,33	3,30
	34.900,34	100,00	3.340,56	100,00
Rechnungsabgrenzungsposten				
960 Aktive RAP	575,34	100,00	251,00	100,00
	575,34	100,00	251,00	100,00



BILANZERLÄUTERUNG per 31.12.2006

Mandant : 887 Villa Medici GmbH Seite: 2

Passiva	Wert	%	Vorjahreswert	%
gezeichnetes Kapital				
818 Stammkapital	25.564,59	100,00	25.564,59	100,00
	-----		-----	
	25.564,59	100,00	25.564,59	100,00
	=====		=====	
Gewinnvortrag/Verlustvortrag				
895 Verlustvortrag	-23.794,95	100,00	-30.673,80	100,00
	-----		-----	
	-23.794,95	100,00	-30.673,80	100,00
	=====		=====	
Jahresübersch./Jahresfehlber.				
	61.753,67	100,00	6.878,85	100,00
	-----		-----	
	61.753,67	100,00	6.878,85	100,00
	=====		=====	
Steuerrueckstellungen				
931 GewSt-Rueckstellung	21.690,00	47,11	1.950,00	47,09
935 KSt-Rueckstellung	24.349,46	52,89	2.191,25	52,91
	-----		-----	
	46.039,46	100,00	4.141,25	100,00
	=====		=====	
sonstige Rueckstellungen				
945 R.F. R.U.B.-Kosten	11.500,00	100,00	9.200,00	100,00
	-----		-----	
	11.500,00	100,00	9.200,00	100,00
	=====		=====	
sonstige Verbindlichkeiten				
730 Darlehen Zeki Karan	38.982,30	87,43	3.052,39	38,34
1800 sonstige Verbindl.	5.478,65	12,29	4.908,65	61,66
1884 MwSt lt. USt-Erkl. 2006	128,21	0,29	0,00	0,00
	-----		-----	
	44.589,16	100,00	7.961,04	100,00
	=====		=====	

GUV - ERLÄUTERUNG per 31.12.2006

Mandant: 887 Villa Medici GmbH Seite: 1

	Wert	%	Vorjahreswert	%
Umsatzerlöse				
8500 Steuerfreie Erlöse	127.750,00	94,71	18.060,00	61,97
8590 Ueberlassung Kfz 16%	7.131,08	5,29	2.676,34	9,18
8710 stfr. Erl. Anlageverk.	0,00	0,00	8.407,40	28,85
	-----		-----	
	134.881,08	100,00	29.143,74	100,00
	=====		=====	
Abschreibungen				
Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen fuer die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs				
4860 AFA Anlagevermögen	13.401,46	94,96	1.359,44	96,86
4870 Abschreibungen GWG	710,76	5,04	44,00	3,14
	-----		-----	
	14.112,22	100,00	1.403,44	100,00
	=====		=====	
sonstige Betriebliche Aufwendungen				
4210 Miete	0,00	0,00	5.409,04	33,15
4242 Strom	0,00	0,00	355,78	2,18
4360 Versicherungen	0,00	0,00	94,19	0,58
4380 Beiträge	0,00	0,00	200,00	1,23
4382 JHK - Beitrag	350,00	2,28	0,00	0,00
4520 Kfz-Versicherungen	1.667,53	10,88	520,08	3,19
4530 lfd. Kfz-Kosten	3.515,67	22,93	395,56	2,42
4540 Kfz-Reparaturen	1.924,02	12,55	300,54	1,84
4570 Fremdfahrzeuge	67,16	0,44	1.698,87	10,41
4580 sonst.Kfz-Kosten	204,49	1,33	120,20	0,74
4650 Bewirtungskosten	205,59	1,34	0,00	0,00
4655 nicht abzugsfähige BA	103,12	0,67	116,80	0,72
4670 Reisekosten	133,62	0,87	0,00	0,00
4830 Werkzeuge, Geräte	0,00	0,00	111,98	0,69
4910 Porto	153,30	1,00	17,44	0,11
4920 Telefon	3.750,46	24,46	3.686,08	22,59
4930 Bürobedarf	514,87	3,36	0,00	0,00
4950 Rechts- und Beratungsk.	2.300,00	15,00	2.950,00	18,08
4955 Rechtsanwaltskosten	214,00	1,40	0,00	0,00
4970 Neben- Geldverkehr	126,60	0,83	153,57	0,94
4980 Betriebsbedarf	102,93	0,67	123,36	0,76
4990 sonstige Kosten	0,00	0,00	61,28	0,38
	-----		-----	
	15.333,36	100,00	16.314,77	100,00
	=====		=====	



GUV-ERLÄUTERUNG per 31.12.2006

Mandant: 887 Villa Medici GmbH

Seite: 2

	Wert	%	Vorjahreswert	%
sonstige Zinsen und				
sehaliche Ertrage				
2610 Zinsertrage	28,00	100,00	0,00	0,00
	-----		-----	
	28,00	100,00	0,00	100,00
	-----		-----	
Zinsen und sehaliche				
Aufwendungen				
2110 Zinsaufw.kurzfristig	0,28	100,00	3,43	100,00
	-----		-----	
	0,28	100,00	3,43	100,00
	-----		-----	
Ausserordentliche Aufwendungen				
2030 Anlagenabg.Restbuchw	0,00	0,00	1,00	100,00
	-----		-----	
	0,00	100,00	1,00	100,00
	-----		-----	
Steuern vom Einkommen				
und vom Ertrag				
2210 Koerperschaftsteuer	22.158,21	52,89	2.191,25	52,91
4320 Gewerbesteuer	19.740,00	47,11	1.950,00	47,09
	-----		-----	
	41.898,21	100,00	4.141,25	100,00
	-----		-----	
Sonstige Steuern				
2551 and. Steuern Vorjahre	1.391,46	76,82	0,00	0,00
4510 Kfz-Steuern	419,88	23,18	401,00	100,00
	-----		-----	
	1.811,34	100,00	401,00	100,00
	-----		-----	

Mandant: 887 Villa Medici GmbH Inventar-Einzelrechnung nummer	Historische ANK	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umschungen Geschäftsjahr	Abschreibung Kumuliert	Zuerstreitung Geschäftsjahr	Restbuchwert		Seite: 1
							31.12.2006	Vorjahr	
310002 BMW X5 3.0 D		53.464,15			12.030,15	41.434,00	41.434,00	12.030,15	12.030,15
Summe Gruppe 310		53.464,15			12.030,15	41.434,00	41.434,00	12.030,15	12.030,15
400001 Toshiba Fernseher		1.718,56			1.717,56	1,00	1,00	1,00	1,00
Summe Gruppe 400		1.718,56			1.717,56	1,00	1,00	1,00	1,00
410001 Luuche		4.280,31			3.746,31	534,00	1.069,00	535,00	535,00
Summe Gruppe 410		4.280,31			3.746,31	534,00	1.069,00	535,00	535,00
440001 Büromöbel		2.805,41			2.382,41	421,00	701,00	260,00	260,00
440002 Stilleboard		1.379,31			104,51	1.275,00	104,51	104,51	104,51
Summe Gruppe 440		2.805,41			2.486,92	1.696,00	701,00	364,51	364,51
444001 Kopierer gnhf.		766,94			766,94	1,00	1,00	1,00	1,00
444002 Computer		1.610,57			1.609,57	1,00	1,00	1,00	1,00
444003 Ipa3000 Mit95		250,55			249,55	1,00	1,00	1,00	1,00
444004 Computer + Zubehör		1.123,52			1.122,52	1,00	1,00	1,00	1,00
444005 1200 HL LS Drive		113,21			114,21	1,00	1,00	1,00	1,00
444006 Kopierer Toshiba		1.281,30			1.280,30	1,00	341,00	176,00	176,00
444007 Kopierer Toshiba		281,30			280,30	1,00	341,00	341,00	341,00
444008 Canon Smart Base		443,97			442,97	1,00	74,00	75,00	75,00
444009 Atelico PC		628,44			367,44	261,00	470,00	209,00	209,00
480001 Gae 1000		952,11			952,11	1,00	1,00	1,00	1,00
480002 Gae 2001		232,12			232,12	1,00	1,00	1,00	1,00
480003 Gae 2002		752,40			752,40	1,00	1,00	1,00	1,00
480004 Gae 2003		678,97			678,97	1,00	1,00	1,00	1,00
480005 Gae 2004		146,55			146,55	1,00	1,00	1,00	1,00
480006 Gae 2006		710,76			710,76	1,00	1,00	1,00	1,00
Summe Gruppe 480		2.792,85			1.653,19	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Gesamtsumme		17.970,11			55.554,22	1.653,19	27.765,14	44.106,00	14.112,22



Villa Medici Immobilien GmbH, Mülheim

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2006

I. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt, wobei teilweise von den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen Gebrauch gemacht wurde.

Die Sachanlagen werden zu aktivierungspflichtigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen nach den im Einklang mit steuerlichen Vorschriften festgelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Sonstige Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Änderungen in der Form der Darstellung von Bilanz und G + V wurden nicht vorgenommen.



II. ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Anlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibung angesetzt. Abschreibungen werden entsprechend der aufgrund steuerlicher Vorschriften festgelegten betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ergibt sich aus dem beigefügten Anlagenspiegel.

1. Forderungen aus Lieferung und Leistung

Diese Position enthält Forderungen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

2. Sonstige Vermögensgegenstände

Diese Position beinhaltet ein Umsatzsteuerguthaben für die Jahre 2002 und 2003.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten beinhaltet Zahlungen für laufende Aufwendungen, die in 2006 geleistet wurden, wirtschaftlich jedoch auf die Folgejahre entfallen.

4. Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt am Abschlussstichtag Euro 25.564,59. Es ist in voller Höhe eingezahlt. Zum Bilanzstichtag wurden die Anteile an der Gesellschaft wie folgt gehalten:

Frau Sabine Besirovic	25.564,59 Euro
-----------------------	----------------

5. Steuerrückstellungen

Das Konto beinhaltet die Rückstellung der Körperschaft- und Gewerbesteuer 2005 und 2006.

6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen erfassen eine Rückstellung für die internen und externen Kosten des Jahresabschlusses sowie Aufwendungen des Jahres 2006, die erst im Folgejahr abgerechnet wurden.



7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro	Restlaufzeit in Jahren		
		bis 1 Euro	1 bis 5 Euro	Über 5 Euro
- gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
- aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
- sonstige Verbindlichkeiten	44.589,16	44.589,16	0,00	0,00
	<u>44.589,16</u>	<u>44.589,16</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten das Verrechnungskonto des Geschäftsführers Zeki Karan in Höhe von 38.982,30 €.

Dieser hat für sein Darlehen in der oben genannten Höhe den Rangrücktritt seiner Forderung gegenüber der Gesellschaft auf die Weise erklärt, dass seine Forderung erst nach Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Gesellschaft und bis zur Abwehr der Krise nur zugleich mit den Einlagerückgewähransprüchen der Gesellschafter berücksichtigt wird.

Der Weiteren beinhaltet die Position die Umsatzsteuer 2006 (128,21 €), sowie sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (5.478,65 €).

III. SONSTIGE ANGABEN1. Aus der Bilanz nicht ersichtliche finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen i.S.v. § 285 Nr. 3 HGB, die nicht in der Bilanz erscheinen und auch nicht nach § 251 HGB anzugeben sind, liegen im branchenüblichen Rahmen.

2. Mitglieder der Geschäftsführung

Der Geschäftsführung gehörten im Geschäftsjahr an:

- Herr Zeki Karan, Duisburg

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, vertritt dieser die Gesellschaft allein, sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei von ihnen oder durch einen von ihnen in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Die Geschäftsführer waren von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Ergebnisverwendung

Der Gewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.



VOLLSTÄNDIGER WORTLAUT
Des Gesellschaftsvertrages (Satzung) der Firma
Villa Medici Immobilien GmbH
mit Sitz in Mülheim

§1 Firma / Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet „Villa Medici Immobilien GmbH“
- (2) Der Sitz der Gesellschaft ist Mülheim

§2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Immobilien, die Vermittlung von An- und Verkaufsgeschäften über Immobilien, die Planung und Entwicklung von Bauvorhaben und die Durchführung von Baumaßnahmen als Bauherr. Im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnungen unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte. Eine handwerkliche Tätigkeit findet statt.

Gegenstand des Unternehmens ist die Emission von Genussrechten im Umfang von bis zu 30.000.000,00 Euro (in Worten: Dreißig Millionen Euro).

Gegenstand des Unternehmens ist ferner der An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen.

- (2) Die Gesellschaft darf alle Geschäfte eingehen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.
- (3) Die Gesellschaft darf Zweigniederlassungen errichten.
- (4) Die Gesellschaft darf andere Unternehmen jeder Art gründen, erwerben, ihre Vertretung und Geschäftsführung übernehmen und sich an deren Unternehmen beteiligen.

§3 Stammkapital, Stammeinlage

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 50.000,00 DM – in Worten: Fünfzigtausend Deutsche Mark.
- (2) Es besteht aus einer Stammeinlage in Höhe von 50.000,00 DM, die von der Alleingesellschafterin Sabine Karan übernommen wird.
- (3) Die Einlage ist in bar zu leisten und sofort fällig.

§4 Geschäftsführung, Vertretung

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertretungsberechtigt.
- (2) Die Gesellschafter können allen oder einzelnen Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen und alle oder einzelne Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.

§5 Geschäftsjahr, Beginn der Gesellschaft:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr beginnt am 01.01.1991 und endet am 31.12.1991.

§6 Jahresabschluss

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (Jahresabschluss) nebst Anhang sowie der Lagebericht sind von den Geschäftsführern innerhalb der gesetzlichen Frist aufzustellen.

§7 Gewinnbeteiligung

- (1) Über die Verwendung des Ergebnisses beschließen die Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der Stimmen aller Stimmberechtigten Gesellschafter.
- (2) Im Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses können die Gesellschafter Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen.
- (3) Der auszuschüttende Teil des Bilanzgewinns ist nach dem Verhältnis der Geschäftsanteile auf die Gesellschafter zu verteilen.

Ich bescheinige hiermit, dass der vorstehende Satzungswortlaut vollständig ist, dass also die geänderten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages mit dem Beschluss über die Änderungen des Gesellschaftsvertrages vom 19.04.2007 und die unveränderten Bestimmungen mit dem zuletzt im Handelsregister eingereichten vollständigen Wortlaut des Gesellschaftsvertrages übereinstimmen.

Essen, den 20.04.2007

Mündstock
Notar



1. Nachtrag vom 9. Juli 2007

Mit dem 1. Nachtrag erfolgt eine Klarstellung in Bezug auf die Verlustbeteiligung.

- a) bei den Artikeln 7 und 8 der Genussrechtsbedingungen (Seite 56) wurden die Passagen in Bezug auf einen „zugeschlagenen Anteil am Übergewinn“ gestrichen, da der Übergewinn ausgezahlt und nicht zugeschlagen wird. Die ursprüngliche Fassung der Artikel lautete wie folgt:

Artikel 7**Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust****1.**

Die Genussberechtigten nehmen mit ihrer Genussrechtsbeteiligung am Verlust der Villa Medici in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil, jedoch beschränkt mit den Einzahlungsbetrag zzgl. des zugeschlagenen Übergewinnanteils.

Weist der Jahresabschluss einen Fehlbetrag auf, so nimmt das Genussrechtskapital am Verlust der Villa Medici bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das aktuell (und zukünftig) begebene Genussrechtskapital im Verhältnis zum bilanzierten Stammkapital und zu dem bilanzierten Gewinn- und Kapitalrücklagen anteilig vermindert wird.

2.

Die Genussberechtigten haften nicht über ihre Einlage zzgl. des zugeschlagenen Übergewinnanteils hinaus. Das Risiko eines möglichen Totalverlustes ist auf die Höhe der Einlage zzgl. des zugeschlagenen Anteils am Übergewinn beschränkt.

Artikel 8**Widererhöhung des Genussrechtskapitals in gewinnbringenden Jahren**

Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals (inkl. zugeschlagener Gewinnüberschüsse) wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses vorgenommen werden kann. Die Widererhöhungspflicht des Genussrechtskapitals besteht nur in Bezug auf nicht wirksam gekündigte Genussrechte.

- b) Die Textpassage unter Punkt 2.4 Abs. 1 und 3 der „Angaben über die Vermögensanlage“ (Seite 12) wurde an die Regelung und Formulierung des Art. 7 der Genussrechtsbedingungen angepasst. Der ursprüngliche Text lautete:

Die Genussberechtigten nehmen mit ihrem Anteil am Genussrechtskapital am laufenden Verlust (Jahresfehlbetrag) in voller Höhe teil. Der Rücknahmewert des Genussberechtigten vermindert sich im Verhältnis der Rückzahlungsansprüche vor der Verlustbeteiligung zu dem in der Bilanz aus-



gewiesenen Eigenkapital (einschließlich Genusskapital) ohne den zu verteilenden Verlust. Dieses Verhältnis der Verlustbeteiligung zwischen Genusskapital und sonstigen Eigenkapital der Villa Medici bleibt nur solange gewahrt, wie freie Kapitalrücklagen zur Deckung des Verlustbetrages ausreichen. Eine verhältnismäßige Verlustbeteiligung von Bestandteilen des bilanziellen Eigenkapitals, das gegen Ausschüttungen besonders geschützten Eigenkapitals darf erst erfolgen, wenn das Genussrechtskapital durch Verlustverrechnung vollständig aufgezehrt ist.

Werden nach der Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals (inkl. zugeschlagener Gewinnüberschüsse) wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses vorgenommen werden kann.

- c) Entsprechend wurde auch die Angabe bei der „Vermögensanlage im Überblick“ (Seite 8) geändert. Der ursprüngliche Text lautete:

Genussberechtigte nehmen mit ihrem Anteil am Genusskapital durch eine Verminderung der Rückzahlungsansprüche auch am laufenden Verlust der Gesellschaft teil, die Höhe der Verlustbeteiligung entspricht dem Verhältnis der Rückzahlungsansprüche vor der Verlustbeteiligung zu dem in der Bilanz ausgewiesenen Kapital (einschließlich Genusskapital) ohne den zu verteilenden Verlust

2. Nachtrag vom 18. Juli 2007

Mit dem 2. Nachtrag wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- a) Anstatt sich nur auf die pauschale Angabe der Folgen des Risikoeintritts zu beschränken, wird bei der Vermögensanlage im Überblick (Seite 9) nunmehr auf die gesamten Risikohinweise verwiesen und der Anleger dadurch motiviert, den gesamten Risikoabschnitt mit der Beschreibung der Risiken und den daraus resultierenden Folgen zu lesen. Der ursprüngliche Text lautet wie folgt:

Risiko Es besteht das Risiko des Totalverlustes der eingesetzten Mittel, bei einer Anlage auf Kredit besteht sogar das Risiko einer Privatinsolvenz.

- b) Es wurde ein Schreibfehler korrigiert.
Es werden Genussrechte und keine Genussscheine ausgegeben, wodurch der Schreibfehler zu korrigieren war.

Der ursprüngliche Text lautete: „Die Genussscheine ...“

2. Nachtrag vom 18. Juli 2007

Mit dem 2. Nachtrag wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- c) Es wurde ein fehlendes Wort eingefügt.

Der ursprüngliche Text lautete:
„Für den Bereich des bedeutet dies, ...“

3. Nachtrag vom 12. Mai 2008

Mit dem 3. Nachtrag wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

1. Im Inhaltsverzeichnis haben sich die Seitenangaben aufgrund des Nachtrags geändert.
2. Bei der Beschreibung der Berechnung des Genussrechtswertes wurde auf Seite 10 im Absatz 4 der dritte Satz gestrichen, weil bei der Berechnung von Bruchteilen eines Genussrechtes eine Abrundung auf die zweite Dezimalstelle nicht praktikabel ist. Es können sich durchaus auch so geringe Bruchteile ergeben, bei denen eine Angabe der dritten oder sogar vierten Dezimalstelle erforderlich ist, um einen Wert größer als Null darstellen zu können.

Der dritte Satz lautete:
Bei der Berechnung von Bruchteilen eines Genussrechtes wird auf die zweite Dezimalstelle abgerundet.

3. Unter Punkt 2.3. (Seite 10) erfolgte
 - in Absatz 1 Satz 1 eine Anpassung der Formulierung betreffend den Vorrang der Gewinnbeteiligung der Genussberechtigten an die Regelung und Formulierung in Artikel 5 Absatz 1 der Genussrechtsbedingungen sowie die Korrektur von zwei Schreibfehlern,
 - im Anschluss an Absatz 1 die Einfügung eines Beispiels zur Verdeutlichung der Zeiteinteiligkeit der Gewinnbeteiligung sowie
 - in Absatz 2 in zwei Fällen das Setzen des Begriffs „Genussrecht“ in den Plural.

Die ursprüngliche Formulierung lautete:
2.3.

(Absatz 1)
Die angebotenen Genussrechte haben einen Gewinnvorrang in Form einer Basis- und einer Übergewinnbeteiligung, zeiteinteilig ab Wertstellung des Nominalbetrages auf dem Zeichnungskonto der Emittentin bis zum Wirksamwerden der Kündigung in Gewinnjahren mit Vorrang vor allen anderen nachrangigen Gewinnverteilungsansprüchen Dritter, aber abhängig davon, ob und in welcher



Höhe ein Gewinn von der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschaftet wurde. Im Rahmen der zeiteinteiligen Gewinnbeteiligung wird das Jahr mit 12 Monaten berechnet und der Jahresgewinn in 12 gleiche Teile geteilt. Die Genussrechtinhaber erhalten als Gewinnbeteiligung für das abgelaufene Geschäftsjahr für jeden Monat ihrer Beteiligung 1/12 des Jahresgewinns gemäß dem Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte im Verhältnis zum Gesamtbetrag des jeweils vorhandenen gesamten Genusskapitals.

(Absatz 2)
... zugeteilten Genussrecht ...

4. Unter dem Punkt „Einschränkungen“ (Seite 11) wurde
 - im Anschluss an Absatz 1 ein Beispiel zur Verdeutlichung des Wiederauffüllungsgrundsatzes des Genussrechtskapitals eingefügt,
 - in Absatz 3 der zweite Satz mit Bezugnahme auf unterschiedliche Klassen gelöscht, da die Villa Medici von der ursprünglichen Planung, zukünftig ggf. weitere Genussrechtsklassen zu emittieren, Abstand genommen hat,
 - im Anschluss an Absatz 3 ein Beispiel zur Reduzierung der Basisgewinnbeteiligung aufgenommen und
 - in Absatz 4 Satz 2 in Anlehnung an das in Absatz 3 eingefügte Beispiel zur Reduzierung der Basisgewinnbeteiligung eine Ergänzung vorgenommen.

Die ursprüngliche Fassung des Absatz 3 und des Absatz 4 Satz 2 unter dem Punkt Einschränkungen auf Seite 11 lautete wie folgt:

(Absatz 3)
Reicht der Jahresüberschuss nicht aus, um die maximale Basisgewinnbeteiligung zu bezahlen, wird sie entsprechend reduziert. Dabei wird das Verhältnis zwischen den einzelnen Klassen gewahrt.

(Absatz 4, Satz 2)
Fallen Genussberechtigte ganz oder teilweise in Bezug auf die maximale Basisgewinnbeteiligung aus, so wird der Differenzbetrag vorgemerkt.

5. Die Textpassage unter Punkt 2.4. (Seite 12) wurde an die Regelung und Formulierung in Artikel 7 und 8 der Genussrechtsbedingungen angepasst und aus diesem Grund der Absatz 2 unter Punkt 2.4. (Seite 12) gestrichen, wodurch der bisherige Absatz drei zu Absatz zwei wurde. Ferner erfolgt zur Klarstellung der fehlenden Zeiteinteiligkeit der Verlustteilnahme eine Ergänzung in Absatz 1.

Die ursprüngliche Fassung des Absatzes 1 und 2 lauteten wie folgt:
(Absatz 1)

Die Genussberechtigten nehmen mit ihrer Genussrechtsbeteiligung am Verlust der Villa Medici in voller Höhe durch eine Verminderung ihrer Rückzahlungsansprüche teil, jedoch beschränkt mit

dem Einzahlungsbetrag. Weist der Jahresabschluss einen Fehlbetrag auf, so nimmt das Genussrechtskapital am Verlust der Villa Medici bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das aktuell (und zukünftig) begebene Genussrechtskapital im Verhältnis zum bilanzierten Stammkapital und zu den bilanzierten Gewinn- und Kapitalrücklagen anteilig vermindert wird. Die Genussberechtigten haften nicht über ihre Einlage hinaus. Das Risiko eines möglichen Totalverlustes ist auf die Höhe der Einlage beschränkt.*

(Absatz 2)

Können die im Zusammenhang mit den Genussrechten anfallenden Kosten nicht durch den auf das Genussrechtskapital entfallenden Gewinnanteil ganz oder teilweise verrechnet werden, gehen diese entsprechend ganz oder teilweise zu Lasten der Villa Medici.

6. Aufgrund des zwischenzeitlich verabschiedeten Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 wurde der Text im zweiten Absatz auf Seite 14 zu Punkt 3.4. „Besteuerung der Gewinnanteile“ angepasst.

Der ursprüngliche Text lautete:

(Absatz 2)

Aus dem Gesetz zur Unternehmenssteuerreform 2008, welches zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospektes noch nicht verabschiedet war, werden sich hierzu voraussichtlich Änderungen ergeben, die nach dem derzeitigen Stand des Gesetzgebungsverfahrens unter anderem ein Wahlrecht des Anlegers auf eine Abgeltung seiner individuellen Einkommensteuer durch den oben erläuterten Abzug von Kapitalertragsteuern vorsieht.

7. Ebenfalls aufgrund des zwischenzeitlich verabschiedeten Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 wurde
- der Punkt 3.5. (Seite 15) ergänzt und
 - es erfolgte eine Klarstellung in Bezug auf den Sparer-Freibetrag sowie eine Ergänzung der Werbungskostenpauschale und die Löschung eines unzutreffenden Verweises auf einen in diesem Zusammenhang nicht existenten Punkt c).

Die ursprüngliche Fassung des 3.5 lautete:

3.5. Sparer-Freibetrag

Die Gewinnanteile bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Genussberechtigten den Sparer-Freibetrag zzgl. Werbungskosten-Pauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können insgesamt jährlich bis zu 750,00 Euro pro Person an Kapitaleinnahmen steuerfrei beziehen, zusammen veranlagte Ehegatten bis zu € 1.500,00. Bei Vorlage eines Freistellungsauftrages wird ein Steuerabzug durch die Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) nicht vorgenommen. Der Sparer-Freibetrag kann nur einmal in Anspruch genommen werden. Übersteigt die Genussrechtsvergütung den Sparer-Freibetrag oder steht dieser nicht bzw. nicht mehr in voller Höhe zur Verfügung, ist der gesamte bzw. der übersteigende Teil nach den unter c) ausgeführten Grundsätzen zu versteuern.



8. Unter dem Punkt 3.7. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen (Seite 15f) wurden aufgrund des zwischenzeitlich verabschiedeten Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008
- im Absatz 1 die Angaben zu der Freigrenze für Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften ergänzt und
 - der Absatz 2 neu gefasst.

Der ursprüngliche Text lautete:

3.7. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

(Absatz 1)

Hält der Genussberechtigte die Genussrechte im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn, also der Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungs- und Veräußerungskosten, der Einkommensteuer (§§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG), wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung der Genussrechte nicht mehr als ein Jahr liegt. Für Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften gilt eine Freigrenze von € 512,00 pro Jahr. Verluste dürfen bis zur Höhe des Gewinns, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden und dürfen jetzt auch im Wege des Verlustabzugs nach Maßgabe des § 10 d EStG mit privaten Veräußerungsgewinnen des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums oder der folgenden Veranlagungszeiträume verrechnet werden (§ 23 Abs. 3 S. 7 EStG).

(Absatz 2)

Derzeit ist im Gespräch, die weitestgehende Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgeschäften abzuschaffen und ferner eine Pauschalbesteuerung der privaten Veräußerungsgeschäfte einzuführen. Konkreteres ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht bekannt.

9. Unter Punkt 3.12 Besteuerung von Verlusten (Seite 17) wurde
- die Textpassage des Absatz 1 in Bezug auf Veräußerungsgeschäfte nach weniger als einem Jahr Haltedauer ergänzt und
 - wegen des zwischenzeitlich verabschiedeten Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 ein neuer Absatz 3 eingefügt.

Die ursprüngliche Fassung des 3.12. Absatz 1 lautete:

3.12. Besteuerung von Verlusten

(Absatz 1)

Liegt zwischen dem Erwerb und der Veräußerung des Genussrechts ein Zeitraum von mehr als einem Jahr, können erlittene Veräußerungsverluste nicht geltend gemacht werden.

10. Unter Punkt 5. Zahlstellen, Zeichnungsstelle und Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungspreises (Seite 18) wurde
- in Absatz 1 (Satz 1) und Absatz 2 (Satz 4) je ein Schreibfehler korrigiert und die neue Geschäftsadresse angegeben
 - in Absatz 4 eine Formulierung mit denen der Genussrechtsbedingungen vereinheitlicht.

Der ursprüngliche Text der Absätze 1 (Satz 1), 2 (Satz 3 und 4) und 4 (Satz 1) des Punktes 5. lautete wie folgt:

5. Zahlstellen, Zeichnungsstelle und Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungspreises (Absatz 1, Satz 1)

Als Zahlstelle fungierte die Villa Medici Immobilien GmbH in der Wilhelm-Storck-Straße 19, 45472 Mülheim.

(Absatz 2, Satz 3 und 4)

Die Emittentin fungierte ferner als Zeichnungsstelle. Sie nimmt damit die Zeichnungsscheine an ihrer Geschäftsadresse, Wilhelm-Storck-Straße 19, 45472 Mülheim selbst entgegen.

(Absatz 4, Satz 1)

Bei einer Überzeichnung werden die zuerst eingegangenen Zeichnungsanträge berücksichtigt.

11. Unter Ziffer 11. Gesamthöhe der Provisionen (Seite 19) erfolgt in Absatz 1 eine Klarstellung in Bezug auf die Verwendung des Agios sowie eine konkrete Bezifferung der Gesamthöhe der Provisionen.

Der ursprüngliche Text lautete:

11. Gesamthöhe der Provisionen

(Absatz 1, Satz 5)

Das von den Anlegern einbezahlte Agio in Höhe von 5% des jeweiligen Einlagebetrages wird zusätzlich zu den oben genannten Provisionen für die Emission und dem Vertrieb zugeführt.

12. Unter dem Punkt 1.6. Kostenrisiko der Risikohinweise wurde der Absatz 2 auf Seite 23 aufgrund der nunmehr getroffenen Entscheidung der Villa Medici, neben dem eigenen Vertrieb auch externe Vertriebe mit der Platzierung der hier gegenständlichen Genussrechte zu beauftragen, entfernt, da Voraussetzung einer Beauftragung ist, dass keine höheren Kosten im Vergleich zum eigenen Vertrieb anfallen. Es besteht damit kein Risiko, dass Kostenunterschiede zwischen Eigen- und Fremdvertrieb anfallen.

Die ursprüngliche Fassung lautete:

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Genussrechte möchte die Villa Medici ihren eigenen Vertrieb beauftragen. Zur Aktivierung einer externen unabhängigen und somit kaum kontrollierbaren Vertriebsgesellschaft wäre die Villa Medici möglicherweise angewiesen, höhere als in den Planberechnungen berücksichtigte Vertriebskosten zu vereinbaren, weitere von Vertriebsorganisationen verlangte Marketingmaßnahmen zu ergreifen bzw. zusätzliche oder abgeänderte Produktvarianten zu entwickeln. Derartige Maßnahmen sind üblicherweise mit z.T. erheblichen Kosten verbunden, wodurch vor allem die Anfangsbelastung des Genusskapitals ansteigen würde und sich insbesondere die angestrebten Renditen auf das Genussrechtskapital minimieren würde.



13. In den Risikohinweisen wurden unter Punkt 2.3 „Beteiligung am Verlust“ (Seite 23f) zum besseren Verständnis inhaltlich und durch ein Beispiel ergänzt

Der ursprüngliche Text lautete:

2.3. Beteiligung am Verlust

Der Genussberechtigte haftet für Verluste der Gesellschaft bis zur Höhe des Zeichnungsbetrages ohne Agio (Gesamtnennbetrag der erworbenen Genussrechte). Für den Genussberechtigten bedeutet dies, dass ihm nach wirksamer Kündigung der Genussrechtsbeteiligung im Fall des Verlusteintritts das zum Erwerb der Genussrechte aufgewandte Kapital (Gesamtnennbetrag der erworbenen Genussrechte) nicht oder nicht in voller Höhe zurück gezahlt wird.

14. In den Risikohinweisen wurden unter Punkt 2.8 „Mindestvertragslaufzeit“, Satz 1 (Seite 26) Ergänzungen und Erläuterungen in Bezug auf die Mindestvertragslaufzeit und deren Auswirkungen vorgenommen.

Die ursprüngliche Fassung des Punktes 2.8. Mindestvertragslaufzeit, Satz 1 lautete:

2.8. Mindestvertragslaufzeit

Die Mindestvertragslaufzeit beträgt zehn volle Kalenderjahre.

15. Im Rahmen des Abschnitts Risikobeschränkungsmechanismen wurde der Absatz 6 auf Seite 29 aufgrund der nunmehr getroffenen Entscheidung der Villa Medici, neben dem eigenen Vertrieb auch externe Vertriebe mit der Platzierung der hier gegenständlichen Genussrechte zu beauftragen, neu gefasst.

Die ursprüngliche Fassung des Absatzes 6 auf Seite 29 lautete wie folgt:

Zur Begrenzung der Risiken im Zusammenhang mit dem Vertrieb möchte die Emittentin für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen Genussrechte ihren eigenen Vertrieb beauftragen. Dieser ist im Verhältnis zu externen Vertrieben rechtlich und wirtschaftlich abhängig, so dass für die Villa Medici neben der Gestaltung der Vergütung auch die Möglichkeit besteht, auf die Vertriebsmitarbeiter mit dem Ziel der aktiven Platzierung einzuwirken und sich generell eine Kontrollfunktion zu bewahren.

16. Im Abschnitt Chancen (Seite 30ff.) wurden im Anschluss an den letzten Absatz auf Seite 35 ergänzende weitergehende Ausführungen eingefügt.

17. In dem Abschnitt „Angaben über die Emittentin“ wurden auf Seite 39 im Absatz 3 aufgrund der neuen Geschäftsanschrift der Villa Medici Immobilien GmbH in Düsseldorf die Angabe der Geschäftsanschrift korrigiert. Da nun Sitz und Geschäftsanschrift der Emittentin nicht mehr identisch sind, erfolgte eine entsprechende Korrektur im Absatz 4.

Der ursprüngliche Text lautete:

(Absatz 3)

*Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet:
Wilhelm-Storck-Straße 19, 45472 Mülheim*

(Absatz 4)

Der Sitz der Emittentin ist mit deren Geschäftsanschrift identisch.

18. In dem Abschnitt Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung (Seite 48) erfolgte im Absatz 2 aufgrund der neuen Geschäftsanschrift der Villa Medici Immobilien GmbH eine Korrektur der Adressangabe und eine klarstellende Bezeichnung als Geschäftsanschrift.

Die ursprüngliche Fassung des Absatzes 2 unter dem Punkt Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung auf Seite 48 lautete wie folgt:

Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung

Alleiniger Geschäftsführung ist Herr Zeki Karan. Herr Karan ist von der Beschränkung des § 181 BGB befreit. Der Geschäftsführer ist unter der Adresse der Villa Medici Immobilien GmbH, Wilhelm-Storck-Straße 19, 45472 Mülheim zu erreichen.

19. Ferner erfolgte aufgrund der Tatsache, dass die Villa Medici Immobilien GmbH bisher noch nicht mit der Ausgabe der hier gegenständlichen Genussrechte begonnen hat und ein öffentliches Angebot nunmehr ab dem 01.04.2008 geplant ist, wurde der komplette Abschnitt Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten (Seite 49.) neu gefasst.

Die ursprüngliche Fassung des Abschnitts Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten auf Seite 49f. lautete wie folgt:

Jüngster Geschäftsgang und Geschäftsaussichten

Der bisherige Verlauf des Jahres 2007 ist gut gewesen. Die Villa Medici hat die Planungen für das erste Quartal erfüllt und geht ihrem operativen Geschäft nach. Durch die strikte Direktive, die Geschäfte ohne Fremdfinanzierung durchzuführen, steht die Villa Medici auf den eigenen soliden Beinen, was sich wiederum sehr positiv auf die bisherige Entwicklung der Geschäftsanbahnungen des ersten Quartals ausgewirkt hat. Es ist festzustellen, dass die potentiellen Geschäftspartner in dieser Zeit des wirtschaftlichen Aufbruchs Partner ohne Verbindlichkeiten vorziehen, was der Villa Medici Vorteile selbst im Vergleich zu größeren Konkurrenten verschafft.

Die Villa Medici geht davon aus, dass die selbst gestellten Erwartungen bis zum Jahresende zumindest erfüllt oder übertroffen werden. Aufgrund der derzeit sehr positiven bis euphorischen Stimmung im Immobiliensektor hat die Villa Medici eine größere Anzahl an Angeboten für die Abwicklung von Verkaufsvorhaben vorliegen als noch im letzten Jahr. Derzeit wird geprüft und verhandelt, ob mit den gegebenen Angeboten die Zielsetzung der Villa Medici, alles in Eigenregie und Eigenfinanzierung zu realisieren, erreicht werden kann. Es ist schon jetzt abzusehen, dass sich die meisten Angebote im Sinne der Villa Medici realisieren lassen können. Der bisherige solide Verlauf



des Geschäftsjahres 2007 deutet darauf hin, dass die Villa Medici ihre Ergebnisse des Jahres 2006 übertreffen wird.

Die Villa Medici hat mit dem Beginn dieses Jahres begonnen sein Geschäft auf das Vorhaben auszurichten und wird ab dem Sommer 2007 mit der Platzierung der Emission beginnen, um die Mittel für die zukünftigen Investitionen in Form von Eigenkapitalersatz am Kapitalmarkt aufzunehmen, und steht deshalb neben Ihrem bereits geschilderten „Tagesgeschäft“ noch am Beginn der Erweiterung und des Ausbaus des operativen Geschäfts. Das erklärte Ziel der Villa Medici lautet, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2007 durch ständige Marktsondierung ein erstes Wohn- und Geschäftshaus zu identifizieren, das für eine kurze bis mittlere Bestandsdauer erworben wird. Das Geschäftsziel wird voraussichtlich ebenfalls im vierten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres aufgenommen.

Parallel hierzu wird die Villa Medici Verhandlungen mit Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften fortsetzen, um weitere Wohn- und Geschäftshäuser zum Erwerb für den Bestand und für den Vertrieb zu lokalisieren. In den Jahren 2007 bis 2009 sind entsprechend dem Mittelzufluss aus Anlegergeldern zahlreiche Investitionen in die dann bereits erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen. Die Ausweitung der unternehmerischen Tätigkeit und der Erfolg sind somit abhängig von der Platzierung dieser Vermögensanlage.

Je nach Verlauf wird die Villa Medici weitere Investitionen tätigen und zusätzliche Projekte realisieren. Die Villa Medici geht davon aus, in den Jahren 2007 bis 2009 Netto- Neuinvestitionen von durchschnittlich Euro 5 bis 10 Mio. pro Jahr zu tätigen. Kurz- bis mittelfristig strebt die Villa Medici an, durch Investitionen ein diversifiziertes Immobilien-Portfolio aufzubauen und marktgerichte Gewinne im Bereich des Immobilienhandels zu erzielen.

Langfristig ergeben sich durch die stetig steigenden Handels-, Miet-, und Vermittlungserlöse bei planmäßiger Entwicklung der Investitionen stetig steigende Erträge für die Villa Medici. Für die Erzielung von überdurchschnittlichen Eigenkapitalrenditen sind die besten Voraussetzungen in Form von Know-how, Erfahrung, Kontakten, Flexibilität gegeben und die Villa Medici mit dem aus dieser Emission zufließenden Genussskapital für die Zukunft gut gerüstet.

20. Schließlich wurden mit dem 3. Nachtrag die Genussrechtsbedingungen unter Einhaltung der Bestimmungen in Artikel 12 zur Änderung der Genussrechtsbedingungen überarbeitet:

- a) In dem Artikel 1 der Genussrechtsbedingungen (Seite 51f.) erfolgten
- Korrekturen von Schreibfehlern in Ziffer 1 Absatz 2 (Satz 2) und Absatz 3 (Satz 2) sowie eine Klarstellung der fehlenden Verbriefung in Ziffer 1 Absatz 3,
 - eine Klarstellung der Definition der Genussrechte in Ziffer 3 Absatz 1 (Satz 1) sowie die Anpassung des Beginns des Anspruchs auf Teilhabe an der Entwicklung des Genusssrechtskapitals an die Formulierung und Regelung auf Seite 9 unter Punkt 2.2 im Prospekt,
 - eine Klarstellung der Nachrangigkeit in Ziffer 4 Absatz 1 und 2

- sowie eine Korrektur eines Schreibfehlers und eine Klarstellung hinsichtlich des fehlenden Bezugsrechts bei einer neuen Genusssrechtsauflage in Ziffer 5 Absatz 2.

Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 1 Absatz 2 (Satz 2) und Absatz 3 (Satz 2), der Ziffer 3 Absatz 1, der Ziffer 4 Absatz 1 und 2 sowie der Ziffer 5 Absatz 2 des Artikels 1 der Genusssrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 1

Allgemeine Rechtsnatur und Ausstattung der Genussrechte

1.

(Absatz 2, Satz 2))

Genussrechte mit höheren oder niedrigeren Nennbeträgen werden bei dieser Emission nicht ausgegeben.

(Absatz 3, Satz 2)

In dieses Genusssregister werden die Genussberechtigten mit Namen und Adresse, den Nennbetrag ihrer Genussrechte und der Bankverbindung eingetragen und geführt. Die Ausgabe von Zertifikaten ist nicht vorgesehen. Die Genussberechtigten sind verpflichtet, Änderungen des Namens, der Adresse oder anderer für die Verwaltung der Genussrechte notwendigen Informationen der Villa Medici unmittelbar nach deren Änderung anzuzeigen.

3.

(Absatz 1, Satz 1)

Die Genussrechte sind schuldrechtliche Vermögensrechte, die den jeweiligen Genussberechtigten vom Zeitpunkt der Zuteilung an einen Anspruch auf Teilhabe am Gewinn sowie auf Rückzahlung des Nennwerts bzw. des durch die Verlustteilnahme gemäß Artikel 7 Punkt 1 verminderten Betrages gewähren.

4.

(Absatz 1)

Die Genussberechtigten stehen mit ihren Forderungen, also mit den Rechten auf Teilhabe am Gewinn sowie auf Rückzahlung, im Rang zwischen den Gesellschaftern der Villa Medici und den übrigen Gläubigern der Gesellschaft, sofern deren Forderungen nicht ebenfalls nachrangig sind. Die Genussberechtigten sind mit anderen nachrangigen Forderungsgläubigern gleichrangig.

(Absatz 2)

Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Villa Medici oder im Fall ihrer Liquidation gelten ebenfalls diese Genusssrechtsbedingungen mit der Folge, dass die Genussberechtigten erst nach der Befriedigung aller nicht nachrangigen Forderungen sonstiger Gläubiger, aber vor den Gesellschaftern bedient werden.

5.

(Absatz 2)

Die Genussberechtigten haben kein Bezugsrecht bei einer neuen Genusssrechtsauflage. Die Gesellschafterversammlung kann jedoch ein solches Bezugsrecht zu Gunsten der Genussberechtigten beschließen.

b) In Artikel 2 der Genusssrechtsbedingungen (Seite 52f.) erfolgten

- eine Korrektur bzw. Klarstellung des Begriffs Zeichnungsbetrag und der Zuteilungsreife in Ziffer 1,
- eine Klarstellung der Annahme und die Korrektur eines Schreibfehlers in Ziffer 2,
- sowie eine Klarstellung im Falle der Überzeichnung in Ziffer 3 (Satz 1).

Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 1, der Ziffer 2 und der Ziffer 3 (Satz 1) des Artikels 2 der Genusssrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 2

Zuteilung von Genussrechten

1.

Voraussetzung für eine Zuteilung von Genussrechten ist, dass der Zeichnungsschein vollständig ausgefüllt, unterschrieben und unter Beifügung aller von der Villa Medici verlangten Unterlagen bei der im Zeichnungsschein benannten Adresse der Gesellschaft (Zeichnungsstelle) eingegangen und der Zeichnungsbetrag (Einmalzahlung zzgl. dem Agio) innerhalb von sieben (7) Werktagen nach dem Eingang des Zeichnungsscheins bei der Zeichnungsstelle auf dem Zeichnungskonto gutgeschrieben ist.

2.

Jedem Zeichner wird eine Eingangsbestätigung für die Zeichnungssumme und der Eintragung in das Genusssregister übersandt. Der Zeichner verzichtet auf den Zugang einer separaten Annahmeerklärung.

3.

Bei einer Überzeichnung werden die zuerst eingegangenen Zeichnungsanträge berücksichtigt.

c) In Artikel 4 der Genusssrechtsbedingungen (Seite 53) erfolgten in Ziffer 2. lediglich Korrekturen von Schreibfehlern.

Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 2. des Artikels 4 der Genusssrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 4

Rechnungsjahr und Revision



2.
Die Bücher der Villa Medici werden hinsichtlich der Villa Medici und dem Genussrechtskapital durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem vereidigten Buchprüfer oder einer vergleichbaren Institution kontrolliert, die von der Villa Medici bestellt wird.

- d) In Artikel 5 der Genussrechtsbedingungen (Seite 53f.) erfolgten
- die Korrektur zweier Schreibfehler in Ziffer 1 Absatz 2,
 - die Korrektur eines Schreibfehlers in Ziffer 1 Absatz 3,
 - die Korrektur von Schreibfehlern in Ziffer 1 Absatz 4
 - sowie eine Ergänzung aufgrund der Einführung der Abgeltungssteuer zum 01.01.2009 in Ziffer 2 Absatz 1, Satz 2.

Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 1 Absatz 1, 3 und 4 sowie der Ziffer 2 Absatz 1, Satz 2 des Artikels 5 der Genussrechtsbedingungen lautete wie folgt:
Artikel 5

Genussrechtsvergütung / Berechnung

1.

(Absatz 2)

Als Basisgewinnbeteiligung erhalten die Genussberechtigten maximal 9% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrecht p.a. in Gewinnjahren. Die Übergewinnbeteiligung beträgt maximal 6% auf den Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrecht p.a. in Gewinnjahren.

(Absatz 3)

Die vorgenannten Prozentangaben beziehen sich auf den Nennbetrag der Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte zum Bilanzstichtag des abgelaufenen Geschäftsjahres.

(Absatz 4)

Im Rahmen der zeitanteiligen Gewinnbeteiligung wird das Jahr mit zwölf (12) Monaten berechnet und der Jahresgewinn in zwölf (12) gleiche Teile geteilt. Die Genussrechtsinhaber erhalten als Gewinnbeteiligung für das abgelaufene Geschäftsjahr für jeden Monat ihrer Beteiligung 1/12 des Jahresgewinns gemäß dem Nennbetrag der dem Genussberechtigten zugeteilten Genussrechte im Verhältnis zum Gesamtbetrag des jeweils vorhandenen gesamten Genusskapitals.

2.

(Absatz 1, Satz 2)

Diese werden von der Genussrechtsvergütung abgezogen, wodurch die Genussberechtigten die Genussrechtsvergütung rein netto erhalten. Die Genussberechtigten haben keinen Anspruch gegen die Villa Medici auf Erstattung des abgezogenen Betrages.

- e) In Artikel 6 der Genussrechtsbedingungen (Seite 54f.) erfolgte auf Seite 55 unter der Überschrift Einschränkungen im Absatz 3 die Löschung eines Satzes mit Bezugnahme auf unterschiedliche Klassen, da die Villa Medici von der ursprünglichen Planung, zukünftig ggf. weitere Genussrechtsklassen zu emittieren, Abstand genommen hat.

Die ursprüngliche Fassung des Absatz 3 des Punktes „Einschränkungen“ auf Seite 52 lautete wie folgt:

Einschränkungen

Reicht der Jahresüberschuss nicht aus, um die maximale Basisgewinnbeteiligung zu bezahlen, wird sie entsprechend reduziert. Dabei wird das Verhältnis zwischen den einzelnen Klassen gewahrt.

- f) In Artikel 8 der Genussrechtsbedingungen (Seite 56) erfolgten lediglich Korrekturen von Schreibfehlern.

Die ursprüngliche Fassung des Artikels 8 der Genussrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 8

Widererhöhung des Genussrechtskapitals in gewinnbringenden Jahren

Werden nach einer Teilnahme des Genussrechtskapitals am Verlust während der Laufzeit der Genussrechte Jahresüberschüsse erzielt, so sind aus diesen die Rückzahlungsansprüche bis zum Gesamtnennwert des Genussrechtskapitals wieder aufzufüllen, bevor eine anderweitige Verwendung des Jahresüberschusses vorgenommen werden kann.*

Die Widererhöhungspflicht des Genussrechtskapitals besteht nur in Bezug auf nicht wirksam gekündigte Genussrechte.

- g) In Artikel 9 der Genussrechtsbedingungen (Seite 56 f.) erfolgten
- ein Korrektur eines Schreibfehlers in Ziffer 1 Absatz 6,
 - in Ziffer 2 Absatz 3 und 4 zur Klarstellung nunmehr einheitlich die Verwendung des Begriffs „Rückzahlungswert“,
 - sowie in Ziffer 2 Absatz 5 die Korrektur des dort enthaltenen Verweises auf Artikel 6 Absatz 2, da ein Artikel 6 Ziff. 3. nicht mehr existiert.

Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 1 Absatz 6 sowie der Ziffer 2 Absatz 3, 4 und 5 des Artikels 9 der Genussrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 9

Kündigung

1.

(Absatz 6)

Die Regelung bezüglich einer möglichen Auszahlung der netto Genussrechtsvergütung in Artikel 5 Ziff. 2. bleibt unberührt.

2.

(Absatz 3)

Im Fall einer außerordentlichen Kündigung gilt als Bewertungsstichtag der Tag, an dem die wirk-
same außerordentliche Kündigung der Geschäftsführung der Villa Medici zugeht. Zur Ermittlung
des Rückzahlungswerts ist auf den Bewertungsstichtag eine Abschichtungsbilanz zu erstellen.

Die Zahlung des Rücknahmewerts erfolgt spätestens binnen 30 Bankarbeitstagen nach dem ent-
sprechenden Bewertungsstichtag.

(Absatz 4)

Der Rückgabewert wird in Euro per Überweisung ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt auf die ak-
tuell von den Genussberechtigten angegebene Bankverbindung. Ändert sich die Bankverbindung,
ist dies der Villa Medici unverzüglich anzuzeigen. Die Gesellschaft haftet nicht für Schäden, die
auf einer Unterlassenen oder verspäteten Anzeige der geänderten Bankverbindung beruhen. Bei
unrichtigen oder fehlenden Bankverbindungen ist die Villa Medici zu einer Einzahlung der entspre-
chenden Beträge auf ein Sperrkonto berechtigt.

(Absatz 5)

Die Ausschüttung der Basisgewinnbeteiligung für das Jahr, in dem die Kündigung wirksam gewor-
den ist, sowie für die erzielten Übergewinnbeteiligungen erfolgt in den unter Artikel 6 Ziff. 3. auf-
geführten Fristen. Eine Verzinsung für den Zeitraum zwischen dem Wirksamwerden der Kündigung
und der Auszahlung findet nicht statt.

- h) In Artikel 10 der Genussrechtsbedingungen (Seite 58) erfolgte zur Klarstellung in der Überschrift,
in Ziffer 1 Zeile 1 und Ziffer 2 nunmehr einheitlich die Verwendung des Begriffs „Rückzahlungswert“.

Die ursprüngliche Fassung der Überschrift, der Ziffer 1 Zeile 1 und der Ziffer 2 des Artikels 10 der
Genussrechtsbedingungen lautete wie folgt:

Artikel 10

Vorbehalt für die Auszahlung des Rückgabewertes

1.

Die Villa Medici ist ermächtigt, die Auszahlung des Rückgabewertes ganz oder teilweise auszuset-
zen.....

2.

Die Villa Medici wird die Aussetzung bzw. Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabewertes
unverzüglich allen Genussberechtigten mitteilen, die ihre Genussrechtsbeteiligung gekündigt ha-
ben.

- i) In Artikel 11 der Genussrechtsbedingungen (Seite 58 f.) wurde das fehlende Aufzählungszeichen
(Ziffer) „3.“ eingefügt, da der zu Ziffer 3. gehörende Text versehentlich noch unter Ziffer 2. stand
und zugleich einen Verweis auf Ziffer 2. enthielt.



Die ursprüngliche Fassung der Ziffer 2. des Artikels 11 der Genussrechtsbedingungen lautete wie
folgt:

Artikel 11

Übertragung und Belastung der Genussrechte, Gesamtrechtsnachfolge

2.

Eine Gesamtrechtsnachfolge (Erbschaft) ist der Villa Medici unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
Die Villa Medici kann verlangen, dass mehrere Gesamtrechtsnachfolger einen Vertreter bezüglich
des Genussrechtes bestellen. Der Bevollmächtigte hat der Villa Medici seine Vertretungsbefugnis
auf Verlangen durch notariell beglaubigte Vollmacht nachzuweisen.

Im Fall der Geschäftsunfähigkeit gilt bis zur Bestellung eines gesetzlichen Vertreters oder Pflegers
des Genussrechtsinhabers Ziff. 2. entsprechend.

Für diesen Fall bestimmt der Genussberechtigte schon jetzt unter Befreiung von möglichen Be-
schränkungen des Selbstkontrahierens die Geschäftsführer der Villa Medici zur Entgegennahme der
Kündigung und Ausschlussklärung.





