



Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG



Ein Beteiligungsangebot an einem geschlossenen
Immobilienfonds



Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1: Wichtige Hinweise.....	4
Kapitel 2: Vorwort.....	5
Kapitel 3: Das Angebot im Überblick	7
Kapitel 4: Expertise	15
Kapitel 5: Risiken der Beteiligung.....	20
Kapitel 6: Investitionsplanung (Prognose)	35
Kapitel 7: Musterrechnung (Prognose)	40
Kapitel 8: Anlagerichtlinien.....	49
Kapitel 9: Rechtliche Grundlagen	50
Kapitel 10: Steuerliche Grundlagen	59
Kapitel 11: Beteiligungshinweise.....	71
Kapitel 12: Wichtige Beteiligte der Emission	74
Kapitel 13: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	76
Kapitel 14: Negativerklärungen/weitere Angaben nach VermVerkProspV.....	80
Kapitel 15: Gesellschaftsvertrag	86
Kapitel 16: Satzung der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH.....	98
Kapitel 17: Mittelverwendungskontrollvertrag	103
Kapitel 18: Treuhandvertrag	106
Kapitel 19: Kauf-Auftrag	112
Kapitel 20: Handelsregistervollmacht	113
Kapitel 21: Hinweise für Fernabsatzverträge	114
Kapitel 22: Impressum/Haftungsbeschränkung.....	118

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

Kapitel 1: Wichtige Hinweise

Emittentin dieses Beteiligungsangebotes ist:

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg (Sitz und Geschäftsanschrift der Emittentin), in diesem Verkaufsprospekt auch Beteiligungsgesellschaft, Portfoliofonds 7 oder Fondsgesellschaft genannt.

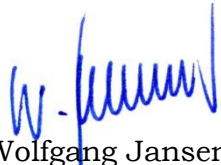
Anbieterin dieses Beteiligungsangebotes ist:

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg, (Sitz der Anbieterin) in diesem Verkaufsprospekt auch Initiatorin genannt.

Erklärung:

Die Anbieterin, die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Verkaufsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Datum der Prospektaufstellung: 15.10.2009



Wolfgang Jansen
Geschäftsführer der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

Kapitel 2: Vorwort

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

in Zeiten der Subprime-Krise, volatiler Börsen, niedriger Festgeldzinsen und zu erwartender hoher Inflationsraten sind Sachwerte in langfristig vermieteten Immobilien gefragt. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat sind Sachwertinvestitionen auch in der Krise stark. Sie sind meist langfristig ausgerichtet sowie eher gering von den Finanzmärkten abhängig und bieten Stabilität im Portfolio des Anlegers.

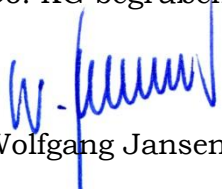
Die Investition in Immobilien ist die vielleicht traditionellste Form der langfristig orientierten Geldanlage, gleichwohl ist sie immer wieder aktuell, konkurrenzfähig und attraktiv. Seit Generationen gilt der Erwerb von Grundbesitz als krisensichere, werthaltige Anlageform. Um modern zu bleiben, bedarf es bisweilen eines neuen Ansatzes.

Das vorliegende Angebot richtet sich an Anleger, die an Liquiditätsausschüttungen und an der Erhaltung ihres Vermögens durch Sachwerte interessiert sind.

Die klassische Hürde eines privaten Immobilieninvestments besteht darin, dass in der Regel die Einzelinvestition die finanziellen Möglichkeiten des Interessenten übersteigt. Zudem ist die laufende Bewirtschaftung und Verwaltung einer Immobilie mit einem beachtlichen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden und erfordert Fachwissen. Das vorliegende Fondsangebot eröffnet hierzu eine Investitionsmöglichkeit. Die erworbene Immobiliensubstanz ist professionell gemanagt, die nachhaltige Bewirtschaftung solide kalkuliert.

Absolut zeitgemäß ist auch die Fondskonzeption. Durch die breite Diversifikation der investierten Mittel und durch eine kompetente Auswahl der Anlageobjekte erreicht das Angebot einen hohen Qualitätsstandard. Die Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft bietet zudem jedem Anleger effektive Mitwirkungs- und Kontrollmöglichkeiten.

Wir würden uns freuen, Sie als Anleger in der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG begrüßen zu können.



Wolfgang Jansen



Kapitel 3: Das Angebot im Überblick

Die Idee

Geschlossene Immobilienfonds, das haben Studien ergeben, erhöhen nicht nur die Rendite der Gesamtanlage, sondern verringern auch das Risiko. Selbst in Krisenzeiten sind sie wenig schwankungsanfällig (Asien-Krise, Dot-Com-Krise, 11.09., Irak-Krieg und die jetzige Subprime-Krise).

In den letzten 25 Jahren wurden Milliarden im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds meist steuerlich orientiert investiert. Über die Veräußerbarkeit derartiger Anteile haben sich die Anleger meist wenig Gedanken gemacht. So kann es jedoch für den ursprünglichen Investor von existentieller Bedeutung sein, seinen Anteil aus wirtschaftlichen Gründen schnellstmöglich zu veräußern. Hier ergeben sich naturgemäß günstige Einstiegsmöglichkeiten im Zweitmarktbereich. Neben diesen Verkaufsinteressenten treten Marktteilnehmer auf, die u. a. durch die momentane Finanzkrise dringend Liquidität benötigen. Dies trifft ebenfalls institutionelle Investoren, die in den vergangenen Jahren häufig auf der Käuferseite als Marktteilnehmer auftraten und jetzt ebenfalls Anteile veräußern möchten. Dies sind nur einige Gründe, warum der Einstieg in Zweitmarktanteile zurzeit besonders günstig ist. Wir befinden uns im Moment in einem Käufermarkt. Die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG will diese Marktchancen zugunsten der Anteilseigner nutzen. Durch die vorliegende Fondskonzeption wurde die Investitionsart geschlossener Immobilienfonds hinsichtlich Risiko und Rendite optimiert. Die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG wird im Wesentlichen in Zweitmarktanteile geschlossener Immobilienfonds investieren. Die Diversifizierung in verschiedene Immobilien mit unterschiedlichen Standorten, Mietern und Nutzungsarten reduziert das Risiko entsprechend.

Sie investieren in echte Sachwerte zu einem günstigen Zeitpunkt mit einer Diversifikation in verschiedene Immobilieninvestments mit geringem eigenem Verwaltungsaufwand, Inflationsschutz, Werterhalt und angemessener Rendite.

Blind Pool

Die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG ist ein geschlossener Fonds, der unternehmerisch orientierten Investoren die Möglichkeit bietet, sich an einem Portfolio von Zweitmarktanteilen geschlossener Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften mit Objekten im Inland zu beteiligen. Die Zusammensetzung des Portfolios, die Höhe der individuellen Beteiligungen sowie deren Anschaffungspreise und die Höhe der Gesamtinvestition stehen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht fest.

Portfoliofonds 7

Bei der mit diesem Prospekt angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um eine Kommanditbeteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG. Der Anleger beteiligt sich entweder mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, oder unmittelbar als Direktkommanditist. Die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG wurde am 17.11.2008 gegründet und ist beim Amtsgericht Siegburg unter der Nummer HRA 5081 eingetragen.

Alleinige Gründungskomplementärin ist die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH mit Sitz in Hennef/Sieg. Einzige Gründungskommanditistin ist die Wolfgang Jansen GmbH mit Sitz in Hennef/Sieg, mit einer Kommanditeinlage (=Haft einlage) von € 100,- bei einer Gesamteinlage von € 2.000,- (für weitere Angaben über die Gründungsgesellschafter vgl. S. 81). Alleiniger Geschäftsführer beider Gesellschaften ist Herr Wolfgang Jansen, geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg. Ein Beirat oder ein sonstiges Aufsichtsgremium der Beteiligungsgesellschaft existiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht. Herr Jansen hat für das letzte Geschäftsjahr von der Emittentin keinerlei Bezüge erhalten. Herr Jansen ist an der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut ist, mehrheitlich als Kommanditist beteiligt.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.07.2009 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung auf € 10.000,- beschlossen. Den Kapitalerhöhungsbetrag von € 8.000,-, davon 5 % mithin € 400,- Haft einlage, hat die Wolfgang Jansen GmbH übernommen. Zugleich hat sich die Gesellschaft einen neuen Gesellschaftsvertrag gegeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 15.07.2009 im Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg eingetragen.

Damit bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung folgende Verhältnisse:

Kapital der Gesellschaft

Die Gesellschaft verfügt über ein Haftkapital von € 500,- bei einem Gesamtkapital von € 10.000,-.

Gesellschafter

Jansen Immobilien Management GmbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg
als persönlich haftende Gesellschafterin ohne Einlageverpflichtung und ohne Kapitalanteil

Wolfgang Jansen GmbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg

als Kommanditist mit einer Hafteinlage von € 500,- bei einer Gesamteinlage von € 10.000,-

Das Kapital der Wolfgang Jansen GmbH ist noch nicht eingezahlt, dem entsprechend liegen ausstehende Einlagen in Höhe von € 10.000,- vor.

Unternehmensgegenstand

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Gesellschaftsanteilen an geschlossenen Immobilienfonds, und zwar ausschließlich solchen, die selbst Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Hinsichtlich der zu erwerbenden Gesellschaftsanteile gelten die Anlagerichtlinien der Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag (vgl. S. 49).

Darüber hinaus kann die Gesellschaft vorhandenes und noch zu erwerbendes Vermögen in marktüblichen Geldmarkttiteln, insbesondere internationalen Aktienfonds, anderen Fonds, Wertpapieren u.ä. oder anderen öffentlich gehandelten Geldmarkttiteln anlegen.

Bei dem Unternehmensgegenstand handelt es sich zugleich um die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Beteiligungsgesellschaft.

Die Komplementärin

Abweichend von § 161 Abs. 2 HGB haftet die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH aufgrund ihrer Rechtsform lediglich beschränkt auf ihr Stammkapital. Das Stammkapital der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH von € 25.000,- ist vollständig eingezahlt. Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Wolfgang Jansen. Der vollständige Gesellschaftsvertrag der Komplementärin ist abgedruckt auf Seite 98ff.

Mindestbeteiligung

Die Mindestzeichnungssumme soll € 10.000 betragen. Höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein. Vom Beteiligungsbetrag werden 5 % als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen.

Einzahlung

Das Zeichnungskapital ist wie folgt auf das Konto des Mittelverwendungskontrolleurs ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bei der Hypo-Vereinsbank Köln, BLZ 370 200 90, Kontonummer 341 474 264 einzuzahlen:

- 50 % zzgl. 5 % Agio auf die gesamte Zeichnungssumme innerhalb von zwei Wochen nach Annahme durch die Treuhänderin,
- 50 % drei Monate nach Annahme durch die Treuhänderin,
- bei Zeichnungen nach dem 30.06.2010 100 % zzgl. 5 % Agio innerhalb von zwei Wochen nach Annahme durch die Treuhänderin.

Auszahlungen/Zahlstellen

Der Portfoliofonds 7 beabsichtigt, Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds mit der Zielvorgabe zu übernehmen, dass Auszahlungen in Höhe von anfänglich 5,75 % p.a. erwartet werden können. Die Auszahlungen erfolgen jeweils spätestens zum 30. Juni des Folgejahres, erstmals für das volle Geschäftsjahr 2011. Die Zahlstelle Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef, führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Die Zahlstelle Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg, hält die Verkaufsprospekte zur kostenlosen Ausgabe bereit.

Laufzeit

Eine Kündigung der Beteiligung durch den Anleger ist erstmals zum 31.12.2030 möglich.

Investitionsgegenstand/Anlageobjekte

Das Kapital wird in Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds oder Immobilienbeteiligungsgesellschaften investiert, die in Einzelhandelsimmobilien, Hotels, Alten-, Senioren- und Pflegeheime, Wohnen, Büro und Logistik investieren. Wesentliches Auswahlkriterium sind die positiven Zukunftsaussichten der Zielfonds, es gelten die Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages (vgl. S.49). Eine weitere Rolle spielt die Qualität der Emissionshäuser und des Fonds- und Assetmanagements. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG noch keine Anteile erworben.

Sicherheit

Die Immobilienmärkte unterliegen deutlichen Schwankungen. Ein sinkendes Mietniveau und/oder längere Leerstandszeiten nach Ablauf der Festmietzeit treffen einen Eigentümer, der seine Immobilie an einen Einzelmietter vermietet hat, in vollem Umfang. Der Portfoliofonds 7 weist gegenüber Einzelinvestments folgende Vorteile auf:

- Beteiligung an einer Vielzahl unterschiedlicher Immobiliengesellschaften mit unterschiedlichen Nutzungen, Mietern und Standorten,
- geringer Fremdkapitalanteil ($\leq 10\%$),
- fortgeschrittene Entschuldung der angekauften Immobilienbeteiligungen.

Anlegerkreis

Beteiligungen an Immobilienfonds und damit auch Beteiligungen am Portfoliofonds 7 sind langfristige unternehmerische Beteiligungen, deren tatsächliche Entwicklung grundsätzlich nicht vorhersehbar ist. Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, die unternehmerisch investieren, dies jedoch mit einer Risikostreuung verbinden möchten. Diese Vermögensanlage wird ausschließlich in Deutschland zur Zeichnung angeboten. Die Vermögensanlage ist nicht geeignet für Anleger mit einem kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont.

Mittelbare Beteiligungen, Anlegerbetreuung

Die Verwaltung der Beteiligungen der Anleger erfolgt durch die geschäftsführende Kommanditistin, die Wolfgang Jansen GmbH. Gleiches gilt für die laufenden Informationen über die Zielfonds.

Portfoliomanagement

Die Verwaltung des Beteiligungsportfolios obliegt der Wolfgang Jansen GmbH (geschäftsführende Kommanditistin). Zu ihren Aufgaben zählt neben der Verwaltung der Zweitmarktanteile die kontinuierliche Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Investitionen. Das Portfoliomanagement informiert über Gesellschafterbeschlüsse in den Immobiliengesellschaften und nimmt dort die Gesellschafterrechte und -interessen wahr, sofern diese Aufgabe nicht durch einen noch zu installierenden Beirat wahrgenommen wird. Die Wolfgang Jansen GmbH kann sich bei dem Portfoliomanagement auch fremder Dritter bedienen. Dies können auch verbundene Unternehmen sein. Die Vermittlung der Zweitmarktanteile obliegt der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG.

Fondsvolumen/Erwerbspreis

Auf Basis des Gesellschaftsvertrages kann das Kommanditkapital von derzeit € 10.000,- auf insgesamt bis zu maximal € 8.000.000,- erhöht werden. Dabei ist zunächst vorgesehen, das Kommanditkapital auf bis zu € 4.000.000,- zu erhöhen. Hierfür können Kommanditbeteiligungen von bis zu € 3.990.000,- angeboten werden. Bei einer Mindestzeichnungssumme von € 10.000,- (**Erwerbspreis**) ergäbe sich daraus eine Anzahl von 399 angebotenen Kommandit-/Treuhandbeteiligungen. Sollte eine gesteigerte Nachfrage von Anlegern nach dem Beteiligungsangebot Portfoliofonds 7 bestehen, ist die Komplementärin gemäß § 4 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, das Kapital um bis zu weitere € 4.000.000,- zu erhöhen. In diesem Fall erhöht sich die Anzahl der angebotenen Kommanditbeteiligungen um bis zu 400 auf die maximale Anzahl von 799, der maximal mögliche Erwerbspreis beträgt € 7.990.000,-. Ein genauer Erwerbspreis für den einzelnen Anleger ist nicht nennbar, da die Höhe der Beteiligung oberhalb der Mindestzeichnungssumme durch den Anleger frei wählbar ist. Sobald das Kommanditkapital € 1.000.000,- beträgt, ist die Komplementärin berechtigt, das Beteiligungsangebot vor Erreichen des geplanten Kommanditkapitals zu schließen. Die exakte Höhe des Kommanditkapitals wird erst nach endgültiger Schließung des Beteiligungsangebotes ermittelt. Die Schließung erfolgt im Übrigen mit Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von € 8.000.000,-.

Anteile können auf die dem bereits eingezahlten Betrag entsprechende Höhe gekürzt werden, falls ein Anleger es versäumt, die zweite Hälfte seines Beteiligungsbetrages nach Mahnung und Fristsetzung an die Gesellschaft zu zahlen. Darüber hinaus ist eine vorzeitige Schließung der Zeichnung und eine Kürzung von Zeichnungen, Anteilen oder Beteiligungen nicht vorgesehen.

Beteiligungsverlauf

Der Portfoliofonds 7 beabsichtigt, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften mit der Zielvorgabe zu übernehmen, dass Auszahlungen in Höhe von anfänglich 5,75 % p. a. erwartet werden können. Es ist geplant, die Zielfonds in dem im Investitionsplan (Seite 35) vorgesehenen Umfang bis zum 31.12.2010 zu erwerben und langfristig zu halten (Vollinvestition). Die Entwicklung der Beteiligung hängt primär von den künftigen Auszahlungen der angekauften Anteile an den Zielfonds ab. Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG und der damit erzielbaren Ergebnisse werden im Wesentlichen durch die nachfolgenden Faktoren bestimmt:

- die Höhe der Ankaufspreise für die Anteile an den Zielfondsgesellschaften,
- die Höhe der Mieteinnahmen der Zielfondsgesellschaften insbesondere der Mieteinnahmen bei notwendigen Anschlussvermietungen,
- die Höhe der Mietnebenkosten der Zielfondsgesellschaften,
- die Höhe eventueller Revitalisierungskosten,
- Mietausfälle und Mietzugeständnisse bei notwendigen Anschlussvermietungen,
- die Höhe der Zins- und Tilgungsaufwendungen der Zielfondsgesellschaften.

Übertragung und Verkauf

Grundsätzlich ist eine Beteiligung am Portfoliofonds 7 eine langfristige Investition. Unabhängig davon ist eine Übertragung oder eine Veräußerung einer Beteiligung am Portfoliofonds 7 mit der Zustimmung der Komplementärin möglich. Ein Verkauf bzw. eine Übertragung der Anteile ist grundsätzlich an jedermann möglich, gleichwohl besteht hierfür kein geregelter Markt. Beteiligungsveräußerungen sollten mit einem Steuerberater abgeklärt werden. Beachten Sie in diesem Zusammenhang bitte auch die vollständige Darstellung zu Übertragung und Verkauf auf S. 51f..

Die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Rechte (Hauptmerkmale)

Angeboten wird der Erwerb von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen an einer Kommanditgesellschaft. Dabei sind die Anleger einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Sie sind an Gewinn und Verlust und an den Auszahlungen der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG im Verhältnis ihrer Einlage zum Gesamtkapital der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG beteiligt. Im Jahr ihres Beitritts sind sie am Ergebnis und an den Auszahlungen zeitanteilig beteiligt. Sie haben Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung sowie Informations- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (für eine vollständige Darstellung siehe „Rechtliche Grundlagen“, Seite 50; der Gesellschaftsvertrag ist abgedruckt auf Seite 86ff.).

Steuerliche Ergebnisse

Die steuerlichen Ergebnisse des Portfoliofonds 7 ergeben sich im Wesentlichen mittelbar aus den steuerlichen Ergebnissen der einzelnen Zielfondsgesellschaften.

Anleger des Portfoliofonds 7 erzielen über die Beteiligungen an den Zielfonds Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen. Weder die Anbieterin noch die Emittentin dieses Beteiligungsangebotes übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger. Eine ausführliche Darstellung der steuerlichen Grundlagen befindet sich auf Seite 59 ff. dieses Verkaufsprospektes.

Mittelverwendungskontrolle

Die Kontrolle der Mittelverwendung obliegt der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln.

Zeichnungsstelle

Beteiligungsaufträge werden ausschließlich von der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg angenommen.

Zeichnungsfrist

Das Angebot beginnt entsprechend § 9 Abs. 1 VerkProspG frühestens einen Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Das Angebot endet mit Vollplatzierung der Anteile. Mit Beginn des Angebotes beginnt auch die Zeichnungsmöglichkeit. Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31.12.2010.

Weitere Kosten des Erwerbs, der Verwaltung und Veräußerung

Zum oben genannten Erwerbspreis kommt eine Vermittlungsprovision (Agio) in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme hinzu. Beteiligt sich der Anleger als Direktkommanditist, kommen Notarkosten für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Gerichtsgebühren für die Eintragung im Handelsregister hinzu. Hierfür werden wertabhängige Gebühren erhoben, so dass eine genaue Bezifferung nicht möglich ist. Weiterhin können Kosten für eine Identitätsprüfung bei Zeichnung entstehen, wenn diese Prüfung durch notarielle Bescheinigung oder durch Nutzung des Post-Ident-Verfahrens erfolgt.

Bei Übertragung und Veräußerung von (treuhänderisch gehaltenen) Gesellschaftsanteilen oder Teilen davon können Kosten, Gebühren und ggf. auch Steuern entstehen, die der beteiligte Anleger zu tragen hat. Deren Höhe kann nicht benannt werden.

Die Treuhänderin erhält für die Verwaltung der Beteiligungen von der Emittentin eine Vergütung von 1,00 % der der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Ausschüttungen, mindestens aber € 3.000,- p. a.. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft erhält die Treuhänderin 0,5 % des Liquidationserlöses, der geschäftsführende Gesellschafter aus dem verbleibenden Betrag 10 % des Liquidationserlöses, der über das Gesamtfestkapital der Gesellschaft hinausgeht.

Weitere Kosten für Erwerb, Verwaltung und Veräußerung der Beteiligung entstehen nicht.

Weitere Leistungen und Zahlungen des Anlegers

Eine über die eingezahlte Einlage hinausgehende Haftung besteht nicht, ebenso wenig eine Haftung für Einzahlungen anderer Anleger. Eine Haftung kann nach § 172 Abs. 4 HGB wieder aufleben, wenn durch Entnahmen der Gesellschafter das Kapitalkonto des Gesellschafters unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (5 % des Zeichnungsbetrages) absinkt. Hiervon abgesehen bestehen Nachschußpflichten der Gesellschafter nicht.

Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrages oder zur Ergänzung der durch Verlust geminderten Einlage ist ein Gesellschafter nicht verpflichtet. Ein Gesellschafter kann auch nicht gegen seinen Willen zur Übernahme einer Kapitalerhöhung oder sonstigen persönlichen Verpflichtungen (z. B. Bürgschaft) gezwungen werden. Jeder Gesellschafter ist jedoch verpflichtet, die sich aus der Beteiligung ergebenden Steuern selbst zu zahlen. Weitere Leistungen hat der Anleger nicht zu erbringen.

Gebühren und Provisionen

Die Gebühren und Provisionen betragen 18% bezogen auf das von den Anlegern zu zahlende Eigenkapital (ohne Agio). Ausgehend von den Annahmen des Investitionsplans mit einem einzuwerbenden Eigenkapital von € 4.000.000,- werden Kapitalbeträge der Anleger in Höhe von € 782.000,- für Gebühren und Provisionen verwendet. Die genaue absolute Höhe der Gebühren und Provisionen steht jedoch erst nach Schließung des Fonds fest. Für sonstige Zwecke werden keine Kapitalbeträge verwendet.

Die genannten Beträge beinhalten eine einmalige Vermittlungsprovision von 11% des Eigenkapitals (lt. Investitionsplan € 440.000,-) sowie eine weitere Provision für die Vermittlung der Anteile an den Zielfondsgesellschaften in Höhe von 1,59% der Anschaffungskosten der Zielfondsanteile (entspricht rund 1,30% des Eigenkapitals, lt. Investitionsplanung € 60.000,-). Weitere Gebühren und Provisionen werden nicht gezahlt. Die Gesamthöhe der Provisionen beträgt 12,30% bezogen auf die von den Anlegern zu erbringenden Kapitalbeiträge (ohne Agio).

Laufende Verwaltungs-/Bewirtschaftungsgebühren

Der Jansen Immobilien Management GmbH steht nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft eine Haftungsvergütung in Höhe von 5 % ihres jeweiligen Stammkapitals p. a. (derzeit € 1.250,- p. a.) zu. Die Wolfgang Jansen GmbH erhält als geschäftsführende Kommanditistin nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages eine Vergütung von 3 % p. a. der Ausschüttungen, die der Gesellschaft aus ihren zu erwerbenden Beteiligungen zufließen.

Kapitel 4: Expertise

Die Anbieterin des Beteiligungsangebotes, die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, blickt mit Herrn Wolfgang Jansen als Geschäftsführer auf langjährige Erfahrungen im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds zurück.

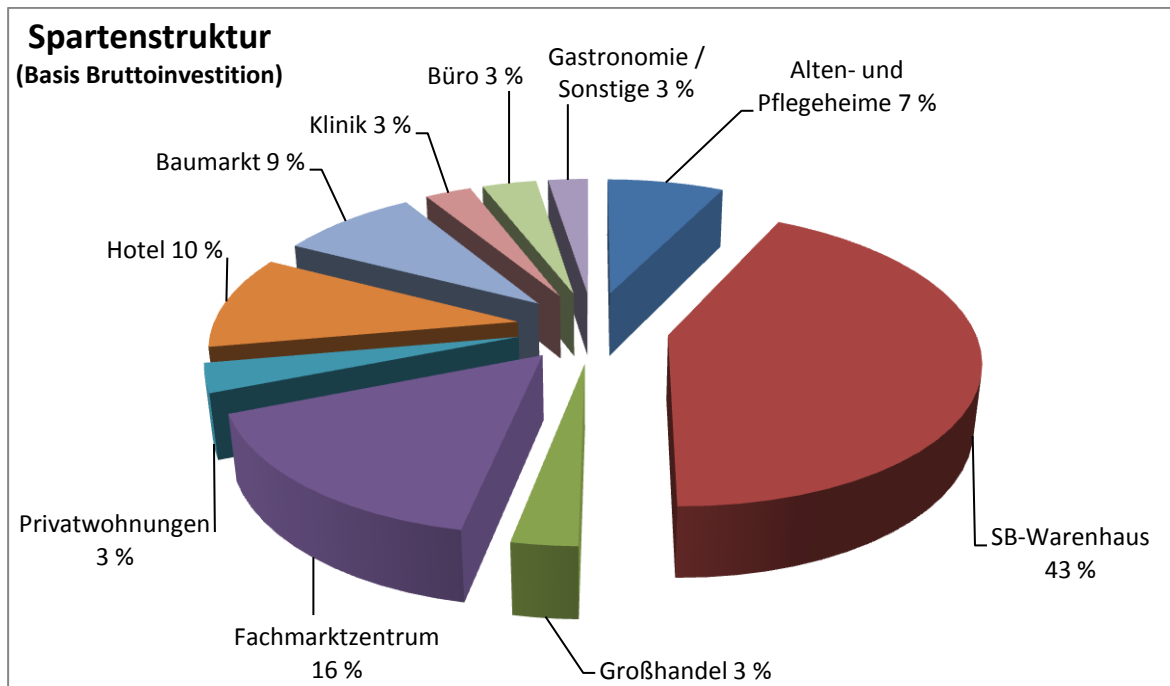
Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann war Wolfgang Jansen zunächst für mehrere Jahre in der Finanzierungsabteilung eines namhaften Kölner Kreditinstitutes tätig. Anfang 1983 folgte dann der Schritt in die Selbstständigkeit als Vertriebsbeauftragter für Eigentumswohnungen und geschlossene Immobilienfonds, verbunden mit der Beratung im Bereich von Versicherungen, Investmentfonds und Finanzierungen. Durch seine Erfahrungen im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds wurde Wolfgang Jansen von 1989-1992 als Prokurist und später Geschäftsführer in der Unternehmensgruppe eines namhaften Initiators tätig. Hier bildete die Konzeption, Finanzierung und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds seinen Tätigkeitsschwerpunkt.

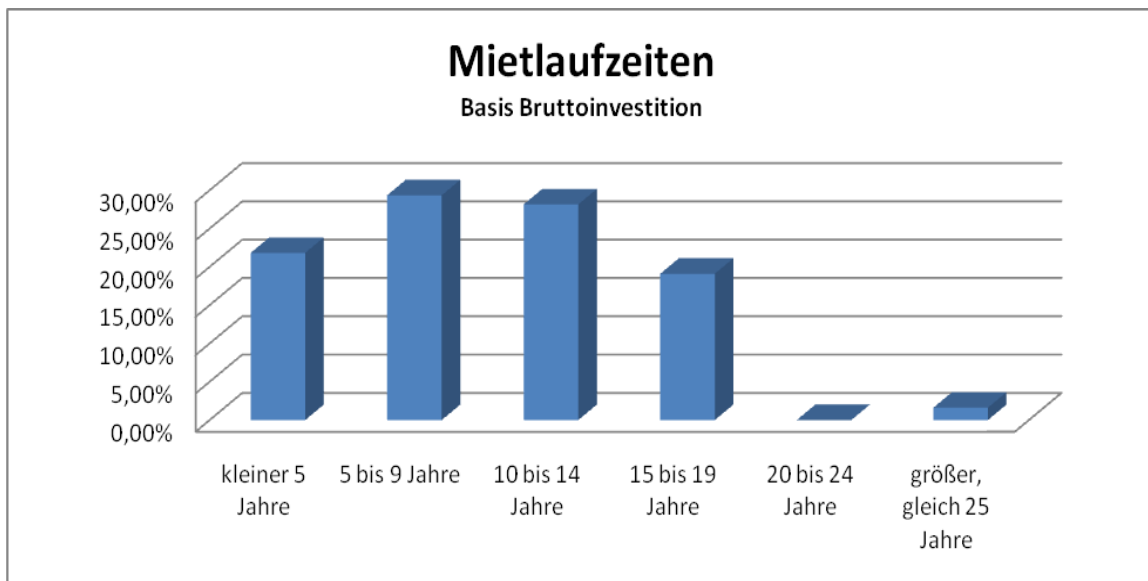
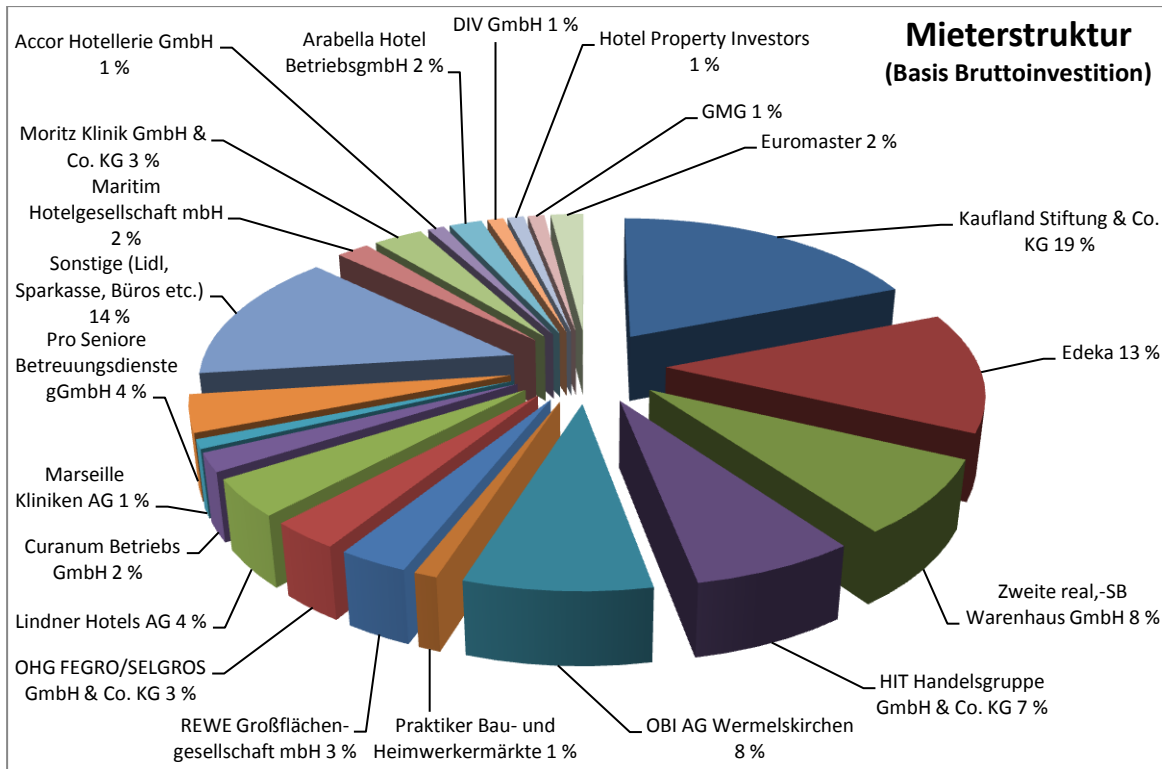
Um seine Kunden umfassend und unabhängig von Banken, Versicherungen und Fondsgesellschaften im Bereich der Finanzen beraten zu können, folgte 1991 die logische Konsequenz mit der Gründung der Wolfgang Jansen GmbH. Durch die Berücksichtigung der jeweiligen persönlichen Lebenssituation seiner Kunden, deren Zielsetzungen und Risikoaffinität und durch seine erfolgreiche Finanzstrategie gelang es Wolfgang Jansen in den vergangenen 26 Jahren, einen Stamm von über 400 zufriedenen Kunden aufzubauen. Die Tatsache, dass Neukunden größtenteils über Weiterempfehlungen gewonnen wurden, spricht dabei für sich. Insgesamt hat die Wolfgang Jansen GmbH mehr als 85 Mio. Euro Eigenkapital platziert und die Folgebetreuung der getätigten Investitionen übernommen. Vor diesem Hintergrund begann Wolfgang Jansen auch, sich vermehrt in Beiräten für seine Kunden zu engagieren. Das Gesamtvolumen der vermittelten Immobilien beträgt ca. 190 Mio. Euro.

Im Zuge der Erweiterung der Geschäftsfelder wurde die Gründung weiterer Gesellschaften notwendig. Hierzu zählen die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, welche für die Verwaltung und das Management von Immobilien und vermögensverwaltenden Beteiligungsgesellschaften verantwortlich ist; die K-SU Immobilien GmbH & Co. KG, welche als Makler für Immobilien dient, die Jansen Investment 1 GmbH, welche den Handel mit Anteilen an geschlossenen Fonds betreibt und die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, die für den Vertrieb von geschlossenen Fonds zuständig ist. Insgesamt sind mittlerweile 7 Mitarbeiter in den Unternehmen tätig.

Zur Ergänzung seiner Finanzstrategie und um den gewachsenen Wünschen seiner Kunden entgegen zu kommen, begann Wolfgang Jansen in den Jahren 2006/2007 mit der Entwicklung eigener innovativer Produkte: die ersten beiden Fonds aus der Reihe der Portfoliofonds wurden aufgelegt und einem exklusiven Kreis von jeweils 20 Anlegern als Private Placement zugänglich gemacht. Durch die erfolgreiche Konzeption und Umsetzung der Fonds, fiel schon bald der Entschluss, die Reihe der Portfoliofonds fortzusetzen und einem breiteren Anlegerkreis anzubieten. Das Ergebnis liegt Ihnen nun in Form des aktuellen Beteiligungsangebotes, dem Portfoliofonds 7, vor.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Investitionsstrategie der Jansen Portfoliofonds am Beispiel der Jansen Erste Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (Stand: 31. Mai 2009).





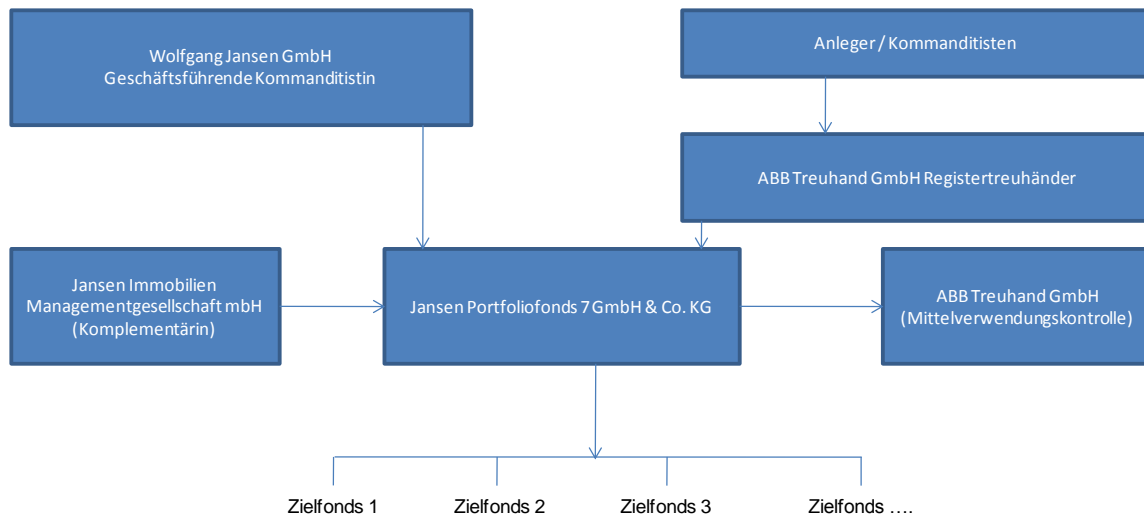
Eckdaten

EIGENKAPITAL Geplant	€ 4.000.000*)
EIGENKAPITAL Maximal	€ 8.000.000*)
FINANZIERUNG	€ 400.000
GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN	€ 4.600.000**)
GEPLANTE INVESTITION (inklusive fremder Nebenkosten)	€ 3.788.000
INVESTITIONSQUOTE	90 % VOM KOMMANDITKAPITAL 82 % VOM GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN INKLUSIVE AGIO
ZIELFONDS	VERMÖGENSVERWALTENDE KG-FONDS ODER GESELLSCHAFTEN BÜRGERLICHEN RECHTS MIT IN DEUTSCHLAND GELEGENEN IMMOBILIEN
NUTZUNGSARTEN DER IMMOBILIEN	EINZELHANDEL, HOTEL, WOHNEN, KLINIKEN, SENIOREN- UND PFLEGEHEIME, BÜRO, LOGISTIK
STANDORTE	DEUTSCHLAND
AUSZAHLUNGEN P.A. anfänglich (Prognose)	5,75 %
KAPITALRÜCKFLUSS (Prognose)	213,9 %
GEPLANTE LAUFZEIT	15 Jahre
MINDESTZEICHNUNGSSUMME	€ 10.000
ZEICHNUNGSFRIST	BIS ZUM 30.12.2010
STEUERN	EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHUNG UND KAPITALVERMÖGEN
MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE	JA

*) JEWEILS ZZGL. 5 % AGIO

**) INKL. 5 % AGIO

Beteiligungsstruktur der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG



Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio) des Portfoliofonds 7 setzt sich auf Basis eines geplanten Eigenkapitals von € 4.000.000,- und einer geplanten Fremdfinanzierung von € 400.000,- hinsichtlich der Investitionen und fondsabhängigen Kosten sowie einer Liquiditätsreserve wie folgt zusammen **Prognose:**

	T €	IN % DER GESAMT- INVESTITION	IN % DES EIGEN- KAPITALS INKL. AGIO
1. INVESTITIONEN IN ZWEITMARKTANTEILEN inkl. fremder Neben- kosten	3.788	82,35 %	90,19 %
2. FONDSABHÄNGIGE KOSTEN			
2.1 VERGÜTUNGEN	690	15,00 %	16,43 %
2.2 NEBENKOSTEN	92	2,00 %	2,19 %
3. LIQUIDITÄTSRESERVE	30	0,65 %	0,71 %
GESAMTINVESTITION	4.600	100,00 %	109,52 %

Kapitel 5: Risiken der Beteiligung

Eine Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG ist eine langfristige, unternehmerisch geprägte Kapitalanlage, deren wirtschaftlicher Erfolg nicht vorhersehbar ist. Wenn die künftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen von den diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Annahmen abweichen, kann dies die Ertrags-, Liquiditäts- und Wertentwicklung der Beteiligung erheblich beeinträchtigen. Einzelne oder mehrere negative Abweichungen können insgesamt zu einem Misserfolg der Beteiligung führen. Dieses Beteiligungsangebot ist deshalb nur für Anleger geeignet, die bei unerwartet negativer Entwicklung einen Verlust hinnehmen können. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken einer Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG dargestellt. Risiken, die in der individuellen Situation des Anlegers begründet sind, werden bei der Risikodarstellung dieses Kapitels nicht erfasst.

Die nachfolgend beschriebenen Risiken können einzeln, aber auch in unterschiedlichen Kombinationen eintreten und die Werthaltigkeit der Investition erheblich mindern. Von einer Verringerung der zugesagten Ausschüttung über einen kompletten Ausfall der Auszahlungen können diese Risiken dazu führen, dass das investierte Kapital nicht an die Anleger zurückgezahlt werden kann (Totalverlustrisiko). Daneben ist der Verlust weiteren Vermögens im Falle der Fremdfinanzierung der Beteiligung oder im Falle von ungünstigen steuerrechtlichen Auswirkungen möglich.

Ein Anlageinteressent sollte vor dem Erwerb einer Beteiligung den vorliegenden Verkaufsprospekt insgesamt sorgfältig lesen, sich mit den dargestellten Risiken sowie etwaigen zusätzlichen Risiken aus seiner individuellen Situation befassen und, soweit er nicht über das erforderliche wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Wissen verfügt, fachkundige Beratung einholen.

1. Risiken auf Ebene des Portfoliofonds 7

Eigenkapitalplatzierung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das vorgesehene Emissionskapital von bis zu € 4.000.000,- bis zum 30.12.2010 nicht in voller Höhe, sondern nur ein geringerer Betrag platziert werden kann oder dass die Gesellschaft den Fonds vor Erreichen dieses Betrages schließt.

Sollte lediglich ein Eigenkapital in Höhe von weniger als € 4.000.000,- platziert werden können, würden sich einige Aufwandspositionen, die nicht von der Höhe des platzierten Kommanditkapitals abhängen, verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken, als dies bei plangemäßer Eigenkapitaleinwerbung der Fall wäre. Dies hätte eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit des Portfoliofonds 7 und somit eine Verminderung der Anlagerentabilität zur Folge. Zudem lässt sich in einem solchen Fall die Diversifikation nicht wie geplant realisieren, mit entsprechend negativen Folgen für die Risikostruktur und die Anlagestrategie des Portfoliofonds 7. So kann es zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger kommen.

Sollten die Einzahlungen des Emissionskapitals außerdem nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder in dem geplanten Umfang erfolgen, können die Anteile an

Zielfondsgesellschaften nicht in dem geplanten Umfang und/oder erst zu einem späteren Zeitpunkt angekauft werden. Dies kann die geplante Vermögenmehrung des Anlegers entfallen lassen oder zumindest negativ beeinflussen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage führen.

Rückabwicklungsrisiko

Nach dem Inhalt der abzuschließenden Verträge werden sowohl das Agio von 5 % der Beteiligungssumme als auch die von der Gesellschaft geschuldete Eigenkapitalvermittlungsgebühr von 6 % jeweils monatlich abgerechnet und ausgezahlt, soweit entsprechende Beteiligungsaufträge vorliegen und der betreffende Anleger 50 % seines Eigenkapitals und das Agio eingezahlt hat. Zu den betreffenden Zeitpunkten ist die Durchführung der Investitionen der Gesellschaft noch nicht notwendigerweise gesichert. Sollte die Durchführung der Investition dann im Ganzen scheitern, wäre der Anleger hinsichtlich der Rückerstattung der abgeflossenen Gelder (Agio und Eigenkapitalvermittlungsgebühr) vollständig auf die ausreichende Liquidität der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG angewiesen; sollte diese insolvent werden, wären die ausgezahlten Beträge (Agio und Eigenkapitalvermittlungsgebühr) für den Anleger verloren.

Investitionsplanung

Sofern die kalkulierten Kosten der Investitionsphase überschritten werden, reduziert dies die für den Ankauf von Anteilen an Zielfondsgesellschaften geplante Position. Dies könnte die beabsichtigte Risikostreuung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

Risiko ungünstiger Vertragsgestaltung

Der Beteiligungserwerb erfolgt in der Regel auf der Grundlage unterschiedlicher Vertragsmuster von Maklergesellschaften, von Initiatoren, von Handelsplattformen, wie z. B. der Deutschen Zweitmarkt AG oder der Fondsbörse Deutschland und von der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH. Ein einheitlicher Standard hat sich noch nicht durchgesetzt. Praktisch relevant ist insbesondere die unterschiedliche Behandlung des Wiederauflebens der Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB in den Vertragsmustern. Es kann aufgrund von vertraglichen Konstellationen nicht ausgeschlossen werden, dass im Innenverhältnis der Portfoliofonds 7 die volle Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB tragen muss, obwohl sie nicht alle Auszahlungen erhalten hat. Würde die Gesellschaft von einem Gläubiger des Zielfonds bis zur Höhe der Einlage tatsächlich zu Recht in Anspruch genommen werden, so würde sich dies negativ auf die Liquiditätsslage des Portfoliofonds 7 auswirken und damit zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

Schlüsselpersonenrisiko

Der Erfolg des Portfoliofonds 7 hängt wesentlich von den Fähigkeiten sowie den Entscheidungen der Geschäftsführung des Portfoliofonds 7 ab. Es besteht zum einen das Risiko, dass Entscheidungen getroffen werden, die sich später als falsch herausstellen, wodurch die Ergebnisse negativ beeinflusst werden kön-

nen. Ferner besteht das Risiko, dass für den Portfoliofonds 7 maßgebliche Schlüsselpersonen, wie beispielsweise die Mitglieder der Geschäftsführung ausfallen und sich dies negativ auf die Entwicklung vom Portfoliofonds 7 auswirkt. So kann es zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger kommen.

Erfüllung von Vertragspflichten durch Vertragspartner

Der unternehmerische Erfolg des Portfoliofonds 7 hängt u.a. davon ab, dass ihre Vertragspartner die vertraglichen Verpflichtungen erfüllen. Der Portfoliofonds 7 trägt das Risiko von Insolvenz, Betrug oder sonstigen negativen Auswirkungen, hervorgerufen durch die beteiligten Vertragspartner. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es während der Fondslaufzeit zu Auseinandersetzungen, Vertragsbrüchen bzw. -verletzungen und/oder Ausfällen von wichtigen Vertragspartnern kommt. Sollte es durch den Ausfall von Vertragspartnern notwendig sein, neue Dienstleister zu beauftragen, können dadurch eventuell höhere Aufwendungen entstehen. So kann es zur Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger und auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage kommen,

Blind Pool

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Erwerb der Anteile an Zielfondsgesellschaften durch den Portfoliofonds 7 noch nicht erfolgt und es steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielfondsgesellschaften investiert wird. Es besteht somit ein Blind-Pool-Risiko, d. h., der Anleger kann sich vor seinem Beitritt kein Bild über die Zusammensetzung vom Portfoliofonds 7 machen. Die Ergebnisse des Portfoliofonds 7 können daher nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden. Es können außerdem keine verlässlichen Aussagen darüber getroffen werden, welche Ergebnisse die einzelnen Zielfondsgesellschaften erwirtschaften werden und bis zu welchem Zeitpunkt die Anteile an den Zielfondsgesellschaften im Bestand des Portfoliofonds 7 gehalten werden.

Soweit während der Platzierungsphase bereits Zweitmarktanteile von Zielfonds angekauft werden, bleibt das Blind-Pool-Risiko insoweit bestehen, da keine laufenden Prospektergänzungen aufgrund der Zielfondsankäufe vorgenommen werden und der Anleger sich nur aus anderen Quellen über bereits getätigte Investitionen informieren kann. Im Umfang der zum Zeichnungszeitpunkt noch nicht investierten Gesellschaftsmittel besteht das Blind-Pool-Risiko unverändert fort.

Es kann zur Reduzierung und zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage kommen.

Ankauf von Zweitmarktanteilen

Es besteht die Möglichkeit von Fehleinschätzungen und -entscheidungen bei der Bewertung und dem Ankauf von Anteilen an den Zielfondsgesellschaften, welche zu Lasten der geplanten Ergebnisse des Portfoliofonds 7 gehen können. Auch hier ist nicht vorhersehbar, ob in ausreichendem Umfang Investitionsmöglichkeiten für den Portfoliofonds 7 zum geplanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen, was für die beabsichtigte Risikostreuung des Portfoliofonds 7 von Be-

deutung ist. Ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage ist so möglich.

Kann das Eigenkapital des Portfoliofonds 7 mangels Investitionsmöglichkeiten nicht oder nicht zum vorgesehenen Zeitpunkt in Zielfondsgesellschaften investiert werden, besteht das Risiko, dass durch die verzinsliche Anlage der liquiden Mittel geringere Erträge als bei der Investition in Zielfondsgesellschaften erzielt werden können, so dass sich die Auszahlungen an die Anleger verringern oder diese sogar ganz ausfallen würden.

Beteiligungserwerb durch den Portfoliofonds 7

Maßgeblich für die Übernahme von Anteilen an Zielfondsgesellschaften durch den Portfoliofonds 7 sind die im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Immobiliengesellschaft geregelten Verfahrensweisen für die Veräußerung und Übertragung eines Gesellschaftsanteils. Eine Hürde für Anteilskäufe sind Fristen, die bei dem Ankauf und bei der entsprechenden Übertragung beachtet werden müssen. Dies kann für den Portfoliofonds 7 zum einen bedeuten, dass eine wirksame Übertragung erst nach mehrmonatiger Wartefrist möglich ist. Bei einer ungünstigen Vertragsgestaltung besteht außerdem das Risiko, dass der Portfoliofonds 7 während dieser Zeit vertraglich gebunden ist, ohne im Falle einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung die Beteiligung ohne Verlust wieder veräußern zu können.

Die Gesellschaftsverträge einzelner Zielfondsgesellschaften sehen überdies vor, das bestimmten Personen, insbesondere der Komplementärin bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin, ein Vorkaufs- oder Ankaufsrecht an zum Erwerb angebotenen Anteilen vorbehalten ist. Werden diese Rechte ausgeübt, ist ein Erwerb durch den Portfoliofonds 7 nicht möglich.

Üblicherweise bedarf zudem die Übertragung eines Kommanditanteils der Zustimmung der jeweiligen Komplementärin und/oder Treuhandgesellschaft, wobei die Verweigerung der Zustimmung an keinerlei Voraussetzungen gebunden sein muss. Sollte die Zustimmung verweigert werden, kann dies rechtliche Auseinandersetzungen mit entsprechenden finanziellen Risiken für den Portfoliofonds 7 zur Folge haben. Dabei könnte ein Erwerb der angebotenen Anteile durch den Portfoliofonds 7 auch endgültig unmöglich sein. Schließlich können bei einem Beteiligungserwerb Rechtsmängel auftreten und daraus resultierende Schadensersatzansprüche nicht durchsetzbar sein. Eine Gewährleistung für die wirtschaftliche Güte der Beteiligung wird von den Verkäufern regelmäßig nicht übernommen.

Sämtliche dieser Risiken würden sich im Falle ihrer Verwirklichung negativ auf die vorgesehene Investitionsstrategie des Portfoliofonds 7 auswirken und ggf. zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

Laufzeit der Beteiligung/Veräußerung von Anteilen an Zielfondsgesellschaften

Da für den Verkauf von Anteilen an Zielfondsgesellschaften derzeit kein gesetzlich organisierter Markt existiert, besteht für den Fall, dass der Portfoliofonds 7 die Anteile an den Zielfondsgesellschaften veräußern will, das Risiko, dass diese nicht oder nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden können.

Zudem bedarf die Verfügung über den Anteil an einer Immobiliengesellschaft regelmäßig der Zustimmung von Dritten, wie etwa von deren Komplementärin oder Treuhandgesellschaft, was eine angestrebte Übertragung verzögern oder auch verhindern kann.

Ferner ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien der Zielfondsgesellschaften aufgrund Mehrheitsbeschlusses gegen den Willen des Portfoliofonds 7 veräußert werden. Dies kann insbesondere zur Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns gem. § 23 EStG, im Extremfall aber auch zur Gewerblichkeit des Portfoliofonds 7 führen, wenn die Objektveräußerungen auf Ebene der Fondsgesellschaft zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führen; die angestrebte Vermögensmehrung kann so beeinträchtigt werden.

In allen genannten Fällen kann es zur Reduzierung und zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage kommen.

Kündigung

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist frühestens zum 31. Dezember 2030 möglich. Eine vorzeitige Kündigung ist nicht vorgesehen. Es besteht somit das Risiko, dass ein Anleger aus unvorhergesehenen, in seiner Sphäre liegenden Gründen die Anteile an dem Portfoliofonds 7 kündigen will oder muss, eine Kündigung aber noch nicht möglich ist. In diesem Fall ist der Anleger darauf angewiesen, die Beteiligung stattdessen zu veräußern. Sollte es einem Anleger nicht möglich sein, die Beteiligung vorzeitig zu veräußern, so wäre er entsprechend lange an die Beteiligung gebunden. Dies könnte sich nachteilig auf die Liquidität des Portfoliofonds 7 auswirken und zur Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen an den Anleger führen.

Handelbarkeit der Beteiligung

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung einer Beteiligung an dem Portfoliofonds 7 zwar grundsätzlich möglich, kann sich jedoch faktisch als schwer zu verwirklichen erweisen, da für den Verkauf von Anteilen an geschlossenen Fonds, wie die des Portfoliofonds 7 kein gesetzlich geregelter Markt besteht. Es besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein eintrittsbereiter Erwerber für die Anteile gefunden wird oder eine Veräußerung nur zu einem geringeren als dem angestrebten Preis oder auch unter dem tatsächlichen Wert erfolgen kann. Ferner kann eine Beteiligung nur mit Zustimmung der Komplementärin übertragen werden, die aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Liegt ein solcher wichtiger Grund vor, so wäre eine Veräußerung gänzlich ausgeschlossen. Folge kann ein vollständiger Verlust der Kapitaleinlage sein sowie auch der Verlust weiteren Vermögens des Anlegers.

Zur Behandlung möglicher steuerlicher Ergebnisse bei Veräußerung einer Beteiligung am Portfoliofonds 7, siehe „Steuerliche Grundlagen“, Seite 67.

Beschlussfassung des Portfoliofonds 7

Der einzelne Anleger befindet sich bei Beschlussfassungen des Portfoliofonds 7 bei üblichen Zeichnungssummen in der Minderheit und kann ggf. seine Interessen als Gesellschafter nicht gegen eine Mehrheit durchsetzen.

Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Zeichnung eines großen Gesellschaftsanteils durch einen Einzelanleger dieser die Stimmenmehrheit in dem Portfoliofonds 7 erhält und damit einen beherrschenden Einfluss in der Gesellschaft ausüben kann.

Es besteht das Risiko von Reduzierung und Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie eines teilweisen oder vollständigen Verlustes der Kapitaleinlage.

Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers ist grundsätzlich ausgeschlossen, soweit die Einlage eingezahlt ist. Sollte die Kommanditeinlage durch Entnahmen (Auszahlungen) unter die Hafteinlage gemindert werden, so lebt die Haftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf (§172 Abs. 4 i.V.m. §171 Abs. 1 HGB). In diesem Fall haften Anleger auch nach ihrem Ausscheiden (z.B. bei Kündigung oder Übertragung) fünf Jahre für die im Zeitpunkt ihres Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten bis zur Höhe ihrer jeweiligen Hafteinlage. Sollte die Gesellschaft nicht mehr in der Lage sein, ihre Verbindlichkeiten zu erfüllen, so könnten die Kommanditisten in einem der genannten Fälle von den Gläubigern der Gesellschaft für diese Verbindlichkeiten haftbar gemacht werden.

Eine weitere Haftung in entsprechender Anwendung von §§ 30ff. GmbHG bis maximal zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen kommt in Betracht, wenn Auszahlungen erfolgt waren, obwohl die Finanzlage des Portfoliofonds 7 dies nicht zugelassen hatte. Sollte sich die Gesellschaft in einer Krise befinden, so könnte sie oder auch Dritte, wie z. B. eine eventuell finanzierende Bank, die Rückzahlung der Auszahlungen an die Gesellschaft verlangen.

All dies kann zum Verlust der Kapitaleinlage sowie zum Verlust weiteren Vermögens des Anlegers führen.

Rechtliche und personelle Verflechtungen

Herr Wolfgang Jansen ist zu je 100 % Gesellschafter und auch Geschäftsführer der Wolfgang Jansen GmbH, der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH und mehrheitlicher Gesellschafter der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG. Die Komplementärin ist auch Komplementärin weiterer Portfoliofonds und Immobilienbeteiligungsgesellschaften, die ebenfalls bestrebt sind, wirtschaftlich vorteilhafte Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds anzukaufen.

Bei der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln und der für die Rechtsberatung vorgesehenen Anwaltssozietät handelt es sich um Schwestergesellschaften mit weitgehend identischem Gesellschafterkreis. Beide Gesellschaften beraten die Wolfgang Jansen GmbH und die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH laufend in steuerlichen Angelegenheiten und sind zudem für diese Gesellschaften sowie Herrn Wolfgang Jansen persönlich auch rechtsberatend tätig. Die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln und die Anwaltssozietät sind in gleicher Funktion auch für die Jansen Erste, Zweite und Dritte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie für weitere Jansen Portfoliofonds, die Jansen Investment 1 GmbH und die Jansen Fonds Vertrieb GmbH & Co. KG tätig. Sie ist ebenfalls Mittelverwendungskontrolleur der genannten Fonds. Insofern können sich jeweils

Interessenkonflikte ergeben, die unter Umständen zum wirtschaftlichen Nachteil des Portfoliofonds 7 gelöst werden könnten.

So kann es zur Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie zum Verlust der Kapitaleinlage kommen.

Mittelverwendungskontrollvertrag

Der Portfoliofonds 7 hat mit der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln (im folgenden ABB Treuhand genannt), Köln, einen Vertrag über die formale Kontrolle der Freigabe und Verwendung des Emissionskapitals geschlossen. Die Prüfung durch die ABB Treuhand beschränkt sich dabei darauf, ob bestimmte Voraussetzungen formal vorliegen (vgl. den vollständigen Abdruck des Vertrages auf Seite 103 ff.).

Darüber hinaus findet keine Kontrolle hinsichtlich der wirtschaftlichen Konzeption des in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Beteiligungsangebotes, der Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen und Vertragspartnern, der Werthaltigkeit von Garantien (prospektgemäß sind keine Garantien vorgesehen), der von Dritten gegenüber dem Portfoliofonds 7 erbrachten Leistungen oder der Werthaltigkeit oder Ertragsfähigkeit von anzukaufenden Anteilen an Zielfondsgesellschaften statt. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken einer Beteiligung am Portfoliofonds 7 werden durch diesen Vertrag damit für den Anleger nicht begrenzt.

Eine Reduzierung und Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie der Verlust der Kapitaleinlage sind möglich.

Fremdfinanzierung der Gesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft plant die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von € 400.000,-. Die Konditionen dieser Finanzierung (Zins, Tilgung, Laufzeit) sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgeschrieben. Es besteht daher jetzt, aber auch im Falle einer Prolongation der Finanzierung zu einem späteren Zeitpunkt das Risiko, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die nur verminderte Auszahlungen an die Anleger zulassen.

Zudem ist bei Prospektaufstellung die Erlangung der Finanzierung durch die Beteiligungsgesellschaft nicht gesichert. Kann die Gesellschaft keine Fremdfinanzierung erlangen, reduziert sich das Gesamtinvestitionsvolumen, mit eventuell negativen Folgen für Investitionsstrategie und Risikostreuung; verminderte Auszahlungen an die Anleger sowie ein Verlust der Kapitaleinlage können nicht ausgeschlossen werden.

Fremdfinanzierung der Beteiligung

Eine Fremdfinanzierung der Beteiligung am Portfoliofonds 7 ist für Anleger nach dem Konzept dieses Beteiligungsangebotes nicht vorgesehen und wird von der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG nicht angeboten. Anleger, die individuell eine Fremdfinanzierung ihrer Beteiligung eingehen, müssen den damit im Zusammenhang stehenden Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung und sonstige Kosten) auch dann leisten, wenn die prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnisse der Beteiligung nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt eintreten.

Die Fremdfinanzierung einer Beteiligung erhöht durch ihre Kosten grundsätzlich das Risiko, dass bei nicht planmäßigem Verlauf der Beteiligung für den Anleger unter Einbeziehung der Fremdfinanzierung und einer eventuellen Vorfälligkeitsentschädigung ein Verlust entsteht oder erhöht wird. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die angestrebte mögliche Vermögensmehrung des Anlegers durch den anfallenden Zinsaufwand reduziert wird und durch die Fremdfinanzierung auch zu steuerlichen Nachteilen für den Anleger führen kann. Bei Nichtdurchführung der Investition ist es möglich, dass bei einer schon eingedeckten Finanzierung ein Auflösungsaufwand für den Anleger entsteht, etwa in Form einer von ihm zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung, den der Anleger aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat. Auch bei einer späteren Auflösung des Portfoliofonds 7 ist nicht gesichert, dass der dem Anleger zufließende Erlös ausreicht, die Fremdfinanzierung zurückzuführen; verbleibende Mehrbeträge sowie wiederum je nach Zeitpunkt mögliche Vorfälligkeitsentschädigungen wären vom Anleger aus seinem sonstigen Vermögen zu zahlen.

2. Risiken auf Ebene der Zielfondsgesellschaften

Mietentwicklung

Eine Veränderung der Standortqualität, eine sich gesamt- oder branchenwirtschaftlich verschlechternde Situation oder negative Entwicklungen im Mietmarkt können Mietausfälle oder schlechtere Mietvertragskonditionen zur Folge haben. Im Zuge von Anschlussvermietungen oder bei Insolvenz eines Mieters müssen unter Umständen geringere als die kalkulierten Mieteinnahmen vereinbart werden bzw. können Leerstände ohne Mieteinnahmen auftreten. Bei Beendigung von Mietverhältnissen sind möglicherweise Mietereinbauten abzulösen. Darüber hinaus können Maklerkosten bei der Anschlussvermietung sowie erhebliche Kosten erforderlich werden, wenn im Rahmen von Anschlussvermietungen Umbauten für Nutzungsanforderungen der Mieter vorgenommen werden müssen.

Die Mietnebenkosten sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Überproportional steigende Nebenkosten können zu niedrigeren Nettomieten führen.

Bei Immobilien mit nur einem oder wenigen Mietern kann – speziell im Falle eines außerordentlichen Mieterwechsels – eine Anschlussvermietung zu vergleichbaren Bedingungen problematisch werden. Ein Ausfall eines solchen Einzelmieters hätte besonders nachhaltige Auswirkungen auf die Liquiditätslage der Zielfondsgesellschaft.

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Regelungen eines Mietvertrags nicht wirksam sind oder zu Rechtsstreitigkeiten führen. Dies kann zu geringeren Mieteinnahmen, vorzeitiger Beendigung von Mietverhältnissen oder zusätzlichen Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen.

Geringere Mieteinnahmen bzw. außerordentliche Kosten können zu einer Verringerung der geplanten Ausschüttungen an die Anleger und im Extremfall zur Insolvenz sowohl auf Ebene der Zielfonds wie auch auf Ebene des Portfoliofonds 7 führen, mit einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage.

Inflationsrate

Niedrigere Inflationsraten als die kalkulierten können über die Mietindexierung zu einer ungünstigeren Entwicklung der Ausschüttungen der Zielfonds im Laufe der Jahre führen. So müssen evtl. auch Auszahlungen an die Anleger reduziert werden.

Instandhaltung – Revitalisierung

Für Reparaturaufwand sowie für Instandhaltungskosten und Erneuerungsaufwand werden auf Ebene der Zielfonds regelmäßig entsprechende Rücklagen gebildet. Darüber hinausgehende Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen – etwa zur Anpassung an geänderte Wettbewerbs- und Bedarfsstrukturen – können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Diese Aufwendungen können im Voraus nicht bestimmt werden und müssten gegebenenfalls durch Kreditaufnahme zu Lasten der Liquiditätsreserve oder der Ausschüttung der Zielfonds finanziert werden. So kann es Reduzierung oder zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger kommen.

Bau- und Baukostenrisiko

Sofern auf Ebene eines Zielfonds die Immobilie noch nicht fertig gestellt ist, besteht das Risiko, dass geplante Baumaßnahmen mangels erforderlicher behördlicher Genehmigungen oder vertragsgemäßen Verhaltens von Bau-Dienstleistern nicht begonnen oder nicht fertig gestellt werden können oder kalkulierte Baukosten nicht ausreichen. Dies hätte eine Verschlechterung der Rentabilität des betreffenden Zielfonds zur Folge. Erwirbt der Portfoliofonds 7 Beteiligungen an Zielfonds mit bereits bestehenden Immobilien, können die dargestellten Bau- und Baukostenrisiken im Zuge erforderlicher Umbau-, Renovierungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen auftreten. Reduzierung und Ausfall von Auszahlungen an Anleger sowie ein Verlust der Kapitaleinlage sind möglich.

Altlasten – Baumängel

Auf Ebene der Zielfonds besteht das Risiko, dass bei Erwerb von Immobilien zu einem späteren Zeitpunkt nicht erkannte Mängel auftreten und einen zusätzlichen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsaufwand verursachen. Gleiches gilt auch im Falle nicht entdeckter Bodenverunreinigungen. Dieses Altlastenrisiko kann – soweit es nicht im Einzelfall vom jeweiligen Verkäufer zu übernehmen ist – zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen. Dies hätte eine Verschlechterung der Liquiditätssituation und eine Verminderung der Ausschüttungen an die Anleger zur Folge. Es kann auch zum Verlust der Kapitaleinlage kommen.

Versicherungen

Aufgrund der von den Zielfonds als Vermieter und seitens der Mieter abzuschließenden allgemeinen Haftpflichtversicherungen und Allgefahrenversicherungen besteht üblicher Versicherungsschutz für die Fondsobjekte. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass in einem Versicherungsfall die Versicherungssumme nicht zur Abdeckung des entstandenen Schadens ausreicht oder zur

Verfügung steht. Darüber hinaus kann eine Selbstbeteiligung zu Lasten der Fondsgesellschaft zum Tragen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mieter seiner Pflicht zum Abschluss entsprechender Versicherungen nicht nachkommt und sich hieraus Nachteile für den Portfoliofonds 7 ergeben, resultierend im Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie im Verlust der Kapitaleinlage.

Wertentwicklung

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert. Dieser hängt von der Höhe der jährlichen Nettomieteinnahmen und der Bewertung eines dem Markt zugrundegelegten Mietmultiplikators ab. Eine Verringerung der Mieteinnahmen und/oder eine Verschlechterung des Mietmultiplikators haben zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert der Immobilien zur Folge. Die Wertentwicklung der Immobilien wird daher maßgeblich von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen oder branchenspezifischen Faktoren oder objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die heute nicht vorhersehbar sind. Als wertmindernd für die Fondsimmobilen kann sich auch die Errichtung von Konkurrenzflächen im Umfeld des Objektstandorts erweisen. Insofern kann keine Gewähr für eine künftig positive Wertentwicklung übernommen werden. Darüber hinaus hängt die Wertentwicklung der Beteiligung auch von der Wert- und Ertragsentwicklung der in der Liquiditätsreserve gehaltenen Wertpapiere ab. Ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage ist möglich.

Fremdkapital

Die Finanz- und Investitionspläne der Zielfondsgesellschaften sehen in der Regel Fremdkapital vor. Sollten die Zielfonds aufgrund unterplanmäßiger Liquiditätsergebnisse nicht in der Lage sein, die hieraus erwachsenden Zins- und Tilgungsleistungen vertragsgemäß zu erbringen, ist nicht auszuschließen, dass die kreditgewährenden Banken von etwaigen Verwertungsrechten Gebrauch machen und es zu einer Zwangsverwertung eines Fondsobjektes kommt. Dies kann im Extremfall zum Totalverlust der Beteiligung an dem Zielfonds führen.

Länger andauernde Mindereinnahmen oder Mehrkosten der Zielfonds können dazu führen, dass diese zur Abdeckung ihres Liquiditätsbedarfs zusätzliches Fremdkapital aufnehmen müssen, dessen Zins- und Tilgungsleistungen ebenfalls aus den Liquiditätsüberschüssen der jeweiligen Gesellschaft zu bedienen wären. Bei der Bemessung der Darlehenskonditionen findet auch die Bonität der Mieter der Zielfondsimmobilen Berücksichtigung. Eine Verschlechterung der Mieterbonität während der Darlehenslaufzeit könnte dazu führen, dass eine kreditgewährende Bank nachträglich Zusatzsicherheiten beansprucht.

Durch die in den jeweiligen Zielfonds vorgesehene Relation von Eigen- zu Fremdkapital können sich Abweichungen von den prognostizierten Einnahmen und Ausgaben stärker negativ auf die Rendite auswirken, als dies bei einer geringeren Fremdkapitalquote der Fall wäre.

Konsequenz sind Reduzierung oder Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie möglicherweise auch der Verlust der Kapitaleinlage.

Anschlussfinanzierungen

Liegen die tatsächlichen Zinssätze für eine Anschlussfinanzierung der Zielfondsgesellschaften über den kalkulierten Werten, ergibt sich hieraus eine Verschlechterung der prognostizierten Ergebnisse. Sofern die Tilgungsrate im Rahmen einer Anschlussfinanzierung über den in der Prognoserechnung kalkulierten Werten liegt, hätte dies eine entsprechende Reduzierung der Ausschüttungen an den Portfoliofonds 7 und damit letztlich auch der Auszahlungen an den Anleger zur Folge.

Sollte eine Anschlussfinanzierung – etwa aufgrund von Objektleerständen – im vorgesehenen Umfang nicht möglich sein, müssten die Gesellschafter eines Zielfonds durch eine Kapitalerhöhung zusätzliches Kapital bereitstellen bzw. eine Verminderung der prognostizierten Ausschüttungen hinnehmen. Sofern eine Anschlussfinanzierung nicht dargestellt werden kann, ist nicht auszuschließen, dass die kreditgewährende Bank von etwaigen Verwertungsrechten Gebrauch macht und es zu einer Zwangsverwertung des Objektes des betreffenden Zielfonds kommt. Dies kann im Extremfall zum Totalverlust des Kapitals des Zielfonds und zum Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

Währungsrisiko

Kredite auf Zielfonds-Ebene können teilweise in fremder Währung wie etwa dem Schweizer Franken erfolgen. Dem Vorteil eines geringeren Zinssatzes gegenüber einer Euro-Finanzierung steht ein Währungsrisiko gegenüber. Kursverluste des Euro gegenüber der jeweiligen Fremdwährung hätten eine Erhöhung des Euro-Gegenwerts der laufenden Zins- und Tilgungszahlungen sowie der Darlehensrestschuld zur Folge. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Höhe der laufenden Ausschüttungen an die Anleger und die Wertentwicklung der Beteiligung.

Die kreditgewährenden Banken sind auch bei einer Veränderung des Wechselkurses berechtigt, vom Darlehensnehmer die Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder einen Nachschuss zu verlangen. Ein Nachschuss hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Liquiditätsslage des Zielfonds und die Höhe möglicher Ausschüttungen. Sollte die Zielfondsgesellschaft nicht zur Bereitstellung zusätzlicher Sicherheiten oder eines Nachschusses in der Lage sein, könnte dies unter Umständen dazu führen, dass die Bank von ihren Verwertungsrechten Gebrauch macht. Dies wäre mit Vermögensnachteilen für den Anleger bis hin zum Totalverlust des Kapitals verbunden.

Ausschüttungen

Bei niedrigeren Mieteinnahmen, Liquiditätserträgen oder höheren Kosten – beispielsweise aufgrund gesetzlicher Änderungen im Steuer- und Mietrecht, höherer Instandhaltungskosten oder erforderlicher Kosten für Umbaumaßnahmen zum Zwecke von Anschlussvermietungen – können die Barausschüttungen der Zielfondsgesellschaften sinken. Sie sinken oder entfallen möglicherweise ganz, wenn die Mieter ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommen und/oder Leerstände auftreten.

Der Portfoliofonds 7 nimmt im Rahmen seiner Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften regelmäßig ebenfalls die Stellung eines Kommanditisten, eines Treugeber-Kommanditisten, eines Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eines Treuhandgesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen

Rechts in dem jeweiligen Zielfonds ein. Im Rahmen dieser Beteiligungen stehen ihm die gesellschaftsvertraglichen Stimmrechte in den Gesellschafterversammlungen der Zielfonds zu. Sofern der Portfoliofonds 7 nur in einem geringen prozentualen Umfang am Gesamtkapital eines Zielfonds beteiligt ist, kann er keinen maßgeblichen Einfluss auf das Abstimmungsergebnis in der Gesellschafterversammlung eines Zielfonds nehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in diesen Gesellschafterversammlungen Entscheidungen – etwa bezüglich der Vornahme von Ausschüttungen, der Veräußerungen von Immobilien durch den Zielfonds oder sonstige, für den Zielfonds wesentliche Vorgänge – getroffen werden, die nicht dem Willen des Portfoliofonds 7 entsprechen. So kann es zu Reduzierungen und zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sowie zum Verlust der Kapitaleinlage kommen.

Vertragserfüllungsrisiko

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung ist der Erfolg der einzelnen Zielfondsgesellschaften wesentlich auch davon abhängig, dass deren Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Verträgen einhalten. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Vertragspartner, insbesondere der Mieter – sei es aufgrund eingeschränkter Leistungsfähigkeit oder Leistungsbereitschaft – ihre übernommenen Verpflichtungen nicht, nur teilweise oder fehlerhaft erfüllen. Beim Ausfall von Vertragspartnern oder dem ggf. erforderlichen Neuverhandeln von Verträgen besteht das Risiko, Vertragspartner nur zu schlechteren Konditionen verpflichten zu können, was die Aufwendungen der einzelnen Zielfondsgesellschaft erhöhen kann. Vertragsverletzungen der Zielfondsgesellschaft selbst können zur Kündigung von Verträgen führen und ggf. Schadensersatzverpflichtungen hervorrufen, die das Ergebnis der Zielfondsgesellschaft belasten würden. Folge können Reduzierung und Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sein; auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage ist möglich.

Behördliche Genehmigungen

Für einen ordnungsgemäßen Betrieb von Immobilien der Zielfondsgesellschaften können behördliche Genehmigungen erforderlich sein. Es besteht das Risiko, dass beim Fehlen einer erforderlichen behördlichen Genehmigung der Betrieb einer Immobilie untersagt oder eingeschränkt wird. Dies kann zu Mietausfällen führen, die bei der jeweiligen Zielfondsgesellschaft zu Einnahmeausfällen führen würden. Folge können Reduzierung und Ausfall von Auszahlungen an die Anleger sein; auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage ist möglich.

Beschlussfassung in den Zielfondsgesellschaften

Der Portfoliofonds 7 wird in der Regel nur Minderheitsbeteiligungen an den unterschiedlichen Zielfondsgesellschaften eingehen. Insofern befindet sich der Portfoliofonds 7 bei den Beschlussfassungen der einzelnen Zielfondsgesellschaften in der Minderheit und kann ggf. ihr Interesse als Gesellschafterin nicht durchsetzen. Dies kann bei entsprechenden Beschlussfassungen in einer oder mehreren Zielfondsgesellschaften unter Umständen die Auszahlungen an den Portfoliofonds 7 negativ beeinflussen und insofern zu Reduzierungen und zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

Haftung

Es besteht die Möglichkeit, dass die Kommanditeinlage, die der Portfoliofonds 7 in eine Zielfondsgesellschaft investiert hat, durch Entnahmen (Auszahlungen) an den Portfoliofonds 7 unter die Hafteinlage gemindert wird oder bei Erwerb bereits gemindert ist und so die Haftung des Portfoliofonds 7 für Verbindlichkeiten der Zielfondsgesellschaften bis zur Höhe der Hafteinlage (§172 Absatz 4 i.V.m. §171 Abs. 1 HGB) wieder auflebt. Erhält der Portfoliofonds 7 Auszahlungen von einer Zielfondsgesellschaft, obwohl dies deren Finanzlage nicht zulässt, könnte zudem eine Haftung auf Grundlage einer entsprechenden Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG die Folge sein. Sollte eine Zielfondsgesellschaft nicht mehr in der Lage sein, ihre Verbindlichkeiten zu erfüllen, so könnte der Portfoliofonds 7 in einem der genannten Fälle gegenüber den Gläubigern für diese Verbindlichkeiten haftbar gemacht werden. Solche unvorhergesehenen Verbindlichkeiten können die Auszahlungen des Portfoliofonds 7 an die Anleger verringern.

Auch wenn der Portfoliofonds 7 sich nach den Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages nur an solchen Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligen darf, bei denen eine persönliche Haftung der Gesellschafter für die Fremdfinanzierung ausgeschlossen ist, so besteht doch für andere Verbindlichkeiten, bei denen diese persönliche Haftung nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist oder nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. Grundbesitzabgaben, Versicherungen, Energieversorger), grundsätzlich analog § 128 HGB eine gesamtschuldnerische Haftung aller Gesellschafter der GbR für die Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft. Da der Portfoliofonds 7 jedoch nur treuhänderische GbR-Beteiligungen übernehmen wird, ist ein direkter Zugriff der Gläubiger auf den Portfoliofonds 7 als Treugeber ausgeschlossen. Der Portfoliofonds 7 ist jedoch in Höhe seiner Beteiligungsquote zur Freistellung des Treuhänders verpflichtet, wenn dieser als Gesellschafter von Gläubigern der Gesellschaft in Anspruch genommen wird. Derartige Freistellungsverpflichtungen können die Auszahlungen an die Anleger verringern und im Extremfall auch das Vermögen des Portfoliofonds 7 angreifen, so dass die Kapitaleinlage des Anlegers verloren gehen kann.

Bonitätsrisiko der Zielfonds

Es besteht das Risiko, dass Gesellschafter, wesentliche Vertragspartner oder Garantiegeber ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Portfoliofonds 7 oder den Zielfonds nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen können. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Liquiditätssituation des Portfoliofonds 7 oder der Zielfondsgesellschaft. Dies kann zum Ausfall vom Ausschüttungen an die Anleger und zum Verlust der Kapitaleinlage führen.

3. Steuerliche Risiken

Veränderungen von steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nach Aufstellung dieses Verkaufsprospektes verändern. Dies könnte zu Abweichungen von den in diesem Verkaufsprospekt unterstellten Annahmen und entsprechend negativen Folgen für den Portfoliofonds 7 und die Beteiligung des Anlegers führen. Dies kann zum Ausfall vom Ausschüttungen

an die Anleger und zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage führen.

Einkommenssteuerliche Risiken

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebotes wurde auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage entwickelt. Künftige Änderungen der Gesetze, der Verwaltungsanweisungen oder der Rechtsprechung können zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung der Beteiligung führen. Eine verbindliche Auskunft über die steuerrechtliche Behandlung des Portfoliofonds 7 beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt wurde nicht beantragt. Eine abweichende steuerliche Behandlung kann zur Reduzierung oder zum Ausfall von Ausschüttungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage führen.

Umsatzsteuerliche Risiken

Der Portfoliofonds 7 ist nicht unternehmerisch tätig und daher nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Werden gegenüber dem Portfoliofonds 7 umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbracht, die im Rahmen der Investitionsplanung als umsatzsteuerfreie Leistungen behandelt wurden, würde dies zu höheren Aufwendungen des Portfoliofonds 7 führen und dessen Liquidität entsprechend belasten. Sofern Leistungsentgelte zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart wurden, führt dies bei Erhöhung der gesetzlichen Umsatzsteuer zu höheren Aufwendungen des Portfoliofonds 7. So kann es zu Reduzierungen oder zum Ausfall von Ausschüttungen an die Anleger kommen.

Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis des Portfoliofonds 7 ergibt sich im Wesentlichen aus den Ergebnissen der Zielfondsgesellschaften, die im Rahmen von einzelnen Ergebnismitteilungen an das Betriebsstättenfinanzamt des Portfoliofonds 7 mitgeteilt werden. Je nach Auswertungsstand der Ergebnismitteilungen können sich vorübergehend steuerliche Ergebnisse ergeben, die über den endgültigen Ergebnissen liegen und somit zu einer Steuerbelastung beim Anleger führen, welche die endgültige vorübergehend übersteigt. Hierdurch kann es zu einem Verlust weiteren Vermögens des Anlegers kommen.

Gewerblicher Grundstückshandel

Die Regelungen des gewerblichen Grundstückshandels können sich beim Anleger mittelbar über den Portfoliofonds 7 auswirken. Soweit ein Anleger zum Zeitpunkt des Verkaufs von Immobilien aus den Zielfondsgesellschaften bzw. von Anteilen an den Zielfondsgesellschaften oder eines Teils des Portfoliofonds 7 weniger als 10 Jahre indirekt an den Immobilien beteiligt gewesen ist und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei dem jeweiligen Anleger das Vorliegen eines sogenannten gewerblichen Grundstückshandels annimmt:

- der Anleger ist mit 10 % oder mehr an dem Portfoliofonds 7 beteiligt, oder

- sein Anteil hat einen Wert von mehr als € 250.000,-, oder
- sein Anteil an den mittelbar gehaltenen Immobilien beträgt mehr als € 250.000,-, oder
- bei einer Beteiligung des Anlegers mit mindestens 10 % oder € 250.000,- am Portfoliofonds 7 ist dieser seinerseits mit 10 % oder mehr oder einem anteiligen Wert von mehr als € 250.000,- an einem oder mehreren Zielfonds beteiligt.

Die Einzelheiten für die hier vorliegende zweistufige Beteiligung an Immobilien sind im Erlaß zum gewerblichen Grundstückshandel (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I S. 434) nicht abschließend geklärt. Liegt ein Fall des gewerblichen Grundstückshandels vor, unterläge der Veräußerungsgewinn vollständig der Gewerbesteuer, der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag sowie ggf. der Kirchensteuer; hinzu kämen Änderungen der vorherigen laufenden Besteuerung, da die Abschreibung im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels nicht möglich ist. Darüber hinaus wären ggf. weitere Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf anderer Immobilien des Anlegers im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels steuerpflichtig. Da bei der Prüfung des Vorliegens eines gewerblichen Grundstückshandels auf die individuelle Situation des jeweiligen Anlegers abzustellen ist, wird dem Anleger empfohlen, dies vor Zeichnung der Beteiligung mit seinem individuellen Berater zu erörtern.

Ergebnis all dessen ist, dass der Verlust weiteren Vermögens des Anlegers droht.

Maximales Risiko

Jeder Anleger trägt das Risiko eines Totalverlustes seiner Anlage zzgl. Agio. Darüber hinaus kann weiteres Vermögen des Anlegers verloren gehen, wenn er seine Einlage refinanziert hat, wobei genaue Beträge aufgrund der individuellen Veranlassung der Refinanzierung durch den Anleger hier nicht zuverlässig quantifizierbar sind. Ebenfalls können sich im weiteren Vermögen des Anlegers zusätzliche Steuerbelastungen ergeben, welche nicht sicher vorhersehbar sind. Schließlich haftet ein Anleger bis zur Höhe seiner Hafteinlage persönlich, wenn das handelsrechtliche Kapitalkonto unter den Betrag der Hafteinlage gesunken ist (z. B. durch Verlustzuweisungen und Ausschüttungen) und weitere Ausschüttungen erfolgen, die nicht erzielten Gewinnen entstammen; derartige Beträge muss der Anleger ggf. aus seinem sonstigen Vermögen bezahlen.

Weitere wesentliche Risiken sind der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospekttaufstellung nicht bekannt. Für die Beurteilung der Wesentlichkeit sind als Kriterien Risikopotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit herangezogen worden.

Kapitel 6: Investitionsplanung (Prognose)

Mittelverwendung	T €	In % der Gesamtinvestition	In % des Kommanditkapitals
1. Ankauf von Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften (inkl. fremder Ankaufnebenkosten)	3.788	82,35 %	94,70 %
2. Mittelverwendungskontrolle, Kosten Steuerberatung, Rechtsberatung	92	2,00 %	2,3 %
3. Einrichtung der Anleger- und Gesellschaftsverwaltung	10	0,22 %	0,25 %
4. Einrichtung des Portfoliomanagements inkl. Analyse und Bewertung der Zielfondsgesellschaften	60	1,30 %	1,50 %
5. Konzeption und Projektierung	80	1,74 %	2,00 %
6. Vermittlung von Anteilen an Zielfondsgesellschaften	60	1,30 %	1,50 %
7. Vertriebskoordination	40	0,87 %	1,00 %
8. Eigenkapitalvermittlung	440	9,57 %	11,00 %
9. Liquiditätsreserve	30	0,65 %	0,75 %
Mittelverwendung gesamt	4.600	100,00 %	115,00 %
Mittelherkunft			
10. Kommanditkapital	4.000	86,95 %	100,00 %
11. Finanzierung	400	8,70 %	10,00 %
12. Agio	200	4,35 %	5,00 %
Mittelherkunft gesamt	4.600	100,00 %	115,00 %

Sollte ein höheres oder geringeres Kommanditkapital als € 4.000.000,- eingeworben werden, verändern sich die Positionen 1 – 8 und 10 – 12.

Sollte der Kredit ganz oder teilweise nicht in Anspruch genommen werden, verändern sich die Positionen 1 und 12.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf ein Kommanditkapital in Höhe von € 4.000.000,-.

Zu 1.

Aus dem Eigenkapital des Portfoliofonds 7 werden nach Begleichung der fondsabhängigen Kosten (Positionen 2 bis 8) und Abzug der Liquiditätsreserve (Position 9) Anteile an Zielfondsgesellschaften erworben. Weitere attraktive Anteile an Zielfondsgesellschaften können zusätzlich aus dem geplanten Darlehen finanziert werden. Insgesamt können somit bei voller Ausschöpfung des Kredites bis zu € 3.788.000,- in Anteile an Zielfondsgesellschaften investiert werden. In den Ankaufsnebenkosten sind Maklerhonorare für die Vermittlung geeigneter Zweitmarktanteile, eventuelle Übertragungsgebühren der Treuhandgesellschaften der Zielfondsgesellschaften sowie sonstige Übertragungskosten enthalten. Erfahrungsgemäß belaufen sich die fremden Erwerbsnebenkosten auf durchschnittlich 5 % des jeweiligen Kaufpreises.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Portfoliofonds 7 noch keine Anteile an Zielfondsgesellschaften erworben oder ausgewählt. Es können daher keine Angaben darüber gemacht werden, für welche konkreten Projekte die zur Verfügung stehenden Mittel zu 1 verwendet werden. Maßgeblich für den Erwerb von Anteilen an Zielfondsgesellschaften (**Anlageobjekte**) sind die Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages (vgl. auch S. 49). Insoweit ist die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG entsprechend der vorgesehenen Beauftragung bereits damit befasst, geeignete Zielfondsgesellschaften auszuwählen; konkrete Erwerbsverträge oder Vorverträge für einzelne Beteiligungen liegen jedoch noch nicht vor. Die Nettoeinnahmen werden ausschließlich für die geplanten Investitionen (Zweitmarktanteile und Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und Zielfondsgesellschaften) verwendet. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Da die Beteiligungsgesellschaft frei über den Erwerb der Beteiligungen entscheidet, werden Anteile nur mit den zur Verfügung stehenden Mitteln erworben; die Nettoeinnahmen sind für die Realisierung der Anlageziele nicht ausreichend, da die Inanspruchnahme einer Finanzierung vorgesehen ist.

Zu 2.

Hierbei handelt es sich um vertraglich vereinbarte Vergütungen. Mit der rechtlichen und steuerlichen Beratung in der Konzeptionsphase wurde eine Gesellschaft von Rechtsanwälten, Steuerberatern und einem Wirtschaftsprüfer beauftragt. Die Mittelverwendungskontrolle wird im Rahmen eines gesonderten Mittelverwendungskontrollvertrages durchgeführt. Diese Kosten sind ebenfalls in der Position enthalten.

Zu 3.

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH erhält für die Einrichtung der Anlegerverwaltung einen vertraglich vereinbarten Betrag in Höhe von 0,25 % des jeweils eingeworbenen Kommanditkapitals. Die Vergütung versteht sich einschließlich Umsatzsteuer.

Zu 4.

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH erhält für die Einrichtung und den Aufbau des Portfoliomanagements inklusive der Analyse und Bewertung der für einen Ankauf in Frage kommenden Immobilienbeteiligungen eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 1,5 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (inklusive Umsatzsteuer).

Zu 5.

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH erhält für die Konzeption und Projektierung des Beteiligungsangebotes eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 2,0 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (inklusive Umsatzsteuer). Die Kosten für die Handelsregistereintragung der Kapitalerhöhung durch die Treuhänderin und die Gebühren für die Gestattung der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie die Veröffentlichung sind ebenfalls in dieser Position enthalten.

Zu 6.

Für die Vermittlung von Anteilen an den Zielfondsgesellschaften erhält die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, Hennef, eine vertraglich vereinbarte Provision in Höhe von 1,59 % bezogen auf die Erwerbskosten der erworbenen Anteile an den Zielfondsgesellschaften. Es wird davon ausgegangen, dass diese Vergütungen nach § 4 Nr. 8f UStG von der Umsatzsteuer befreit sind.

Zu 7.

Für die Organisation und Koordination des Vertriebes des Kommanditkapitals erhält die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG ein Honorar von 1 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (inklusive Umsatzsteuer).

Zu 8.

Für die Vermittlung des Eigenkapitals des Portfoliofonds 7 erhält die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, Hennef, einschließlich des Agio eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 11,0 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals. Es wird davon ausgegangen, dass diese Vergütung nach § 4 Nr. 8 f UStG von der Umsatzsteuer befreit ist.

Zu 9.

Die Liquiditätsreserve in Höhe von anfänglich € 30.000,- dient der Absicherung kurzfristiger oder unvorhersehbarer Ereignisse.

Zu 10.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das Kommanditkapital des Portfoliofonds 7 € 10.000,-. Es ist vorgesehen, zunächst weiteres Kom-

manditkapital in Höhe von € 3.990.000,- einzuwerben. Zusätzlich kann das Kommanditkapital um bis zu weitere € 4.000.000,- erhöht werden. Aus dieser Mehrplatzierung würden nach Zahlung der anteiligen Emissionskosten weitere Anteile an Zielfondsgesellschaften erworben. Darüber hinaus kann es zur Glättung von Auszahlungen verwendet werden. Der Anleger kann seine Beteiligung erstmals mit Wirkung zum 31.12.2030 ordentlich kündigen. In diesem Fall erhält er eine Abfindung nach Maßgabe des § 17 des Gesellschaftsvertrages, siehe Seite 94.

Zu 11.

Vorgesehen ist die Inanspruchnahme einer langfristigen Endfinanzierung in Höhe von € 400.000,-. Geplant ist eine Festschreibung des Darlehens auf 10 Jahre, kalkuliert ist ein Zinssatz von 6,5 % p. a. sowie eine annuitätische Tilgung des Darlehens innerhalb der Festschreibungszeit von 10 Jahren (entspricht einer anfänglichen Tilgung von 6,925 % p. a., zzgl. ersparter Zinsen). Eine Zusage für eine solche Finanzierung liegt nicht vor. Die Inanspruchnahme von Zwischenfinanzierungen ist nicht vorgesehen.

Zu 12.

Das Agio von 5 % ist vom Anleger zusätzlich zu seinem Zeichnungsbetrag aus Eigenmitteln zu bezahlen.

Die von dem Portfoliofonds 7 an die Anbieterin und die mit ihr verbundenen Unternehmen in der Investitionsphase geleisteten Vergütungen belaufen sich auf Basis eines geplanten Eigenkapitals von € 4.000.000,- auf insgesamt € 690.000,- (inkl. Umsatzsteuer) und setzen sich wie folgt zusammen:

Prognose

Vertriebskoordination	40.000,- €
Eigenkapitalbeschaffung	240.000,- €
Agio	200.000,- €
Gesamtkonzeption	80.000,- €
Vermittlung von Anteilen an Zielfondsgesellschaften	60.000,- €
Analyse von Zielfondsgesellschaften	60.000,- €
Einrichtung Anlegerverwaltung	10.000,- €
Gesamt	690.000,- €

Hinweis

Da es sich bei diesem Beteiligungsangebot um einen Blind Pool handelt, bei dem die genauen Investitionsobjekte nicht feststehen, ist eine exakte Angabe der Kosten und der geplanten Finanzierung in den Positionen 1 - 8 und 10 - 12 des Investitionsplanes nicht möglich. In Abhängigkeit vom platzierten Eigenkapital können die eigenkapitalbezogenen Kosten sowie der Investitionsanteil geringer als geplant ausfallen. Beachten Sie hierzu bitte auch den entsprechenden Risikohinweis „Blind Pool“ auf Seite 22 dieses Prospektes.

Darüber hinaus können sich durch unvorhergesehene Umstände Veränderungen der Kostenpositionen ergeben. Überschreitungen der angegebenen Gesamtkosten würden das Ergebnis des Portfoliofonds 7 beeinflussen. Zu den vertraglichen Einzelheiten der Vergütung siehe „Rechtliche Grundlagen“, Seite 50 ff.

Kapitel 7: Musterrechnung (Prognose)**I. Prognostizierte Liquiditätsentwicklung**

Kalenderjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Einnahmen						
Ausschüttungen Zielfonds Euro	303.040	303.040	303.040	303.040	312.510	312.510
Zinsen Liquiditätsreserve	300	343	382	422	462	492
Erlöse aus Verkäufe Zielfonds	0	0	0	0	0	0
Einnahmen gesamt	303.340	303.383	303.422	303.462	312.972	313.002
2. Ausgaben						
Haftungsvergütung	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250
Steuerberatung	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Treuhanderschaft	-3.030	-3.030	-3.030	-3.030	-3.125	-3.125
Geschäftsführung/Verwaltung	-9.091	-9.091	-9.091	-9.091	-9.375	-9.375
Zinsen	-26.000	-24.200	-22.282	-20.240	-18.065	-15.749
Kosten Fondsliquidation	0	0	0	0	0	0
Liquidationserlös Geschäftsführung	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	-41.371	-39.571	-37.653	-35.611	-33.815	-31.499
3. Liquiditätsüberschuss	261.969	263.812	265.769	267.851	279.157	281.503
Tilgung	-27.700	-29.501	-31.418	-33.460	-35.635	-37.951
Rückführung Kredit	0	0	0	0	0	0
Veränderung Liquiditätsreserve	34.268	3.968	3.968	3.968	3.060	3.060
Reserve kumuliert	34.268	38.236	42.204	46.172	49.232	52.292
Ausschüttung KG in %	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	6,00%	6,00%
Ausschüttung KG in Euro	230.000	230.000	230.000	230.000	240.000	240.000

II. Steuerliches Ergebnis

Zielfonds in %	1,00%	1,20%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Zielfonds in Euro	37.880	45.456	53.032	60.608	68.184	75.760
Werbungskosten	-41.371	-39.571	-37.653	-35.611	-33.815	-31.499
Steuerliches Ergebnis in Euro	-3.491	5.885	15.379	24.997	34.369	44.261
Steuerliches Ergebnis in %	-0,09%	0,15%	0,38%	0,62%	0,86%	1,11%
Steuerbelastung bei 31,65 %	-1.105	1.863	4.867	7.912	10.878	14.009

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
312.510	312.510	312.510	312.510	312.510	312.510	312.510	312.510	312.510
523	554	584	615	645	813	981	1.148	1.316
0	0	0	0	0	0	0	0	5.000.000
313.033	313.064	313.094	313.125	313.155	313.323	313.491	313.658	5.313.826
-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250	-1.250
-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
-3.125	-3.125	-3.125	-3.125	-3.125	-3.125	-3.125	-3.125	-3.125
-9.375	-9.375	-9.375	-9.375	-9.375	-9.375	-9.375	-9.375	-9.375
-13.282	-10.655	-7.857	-4.877	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-25.000
0	0	0	0	0	0	0	0	-100.000
-29.032	-26.405	-23.607	-20.627	-15.750	-15.750	-15.750	-15.750	-140.750
284.001	286.659	289.487	292.498	297.405	297.573	297.741	297.908	5.173.076
-40.418	-43.045	-45.843	-48.823	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.060	3.060	3.060	3.060	16.760	16.760	16.760	16.760	4.893.076
55.352	58.412	61.472	64.532	81.292	98.052	114.812	131.572	5.024.648
6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
240.000	240.000	240.000	240.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
2,20%	2,40%	2,60%	2,80%	3,00%	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%
83.336	90.912	98.488	106.064	113.640	121.216	128.792	136.368	143.944
-29.032	-26.405	-23.607	-20.627	-15.750	-15.750	-15.750	-15.750	-15.750
54.304	64.507	74.881	85.437	97.890	105.466	113.042	120.618	128.194
1,36%	1,61%	1,87%	2,14%	2,45%	2,64%	2,83%	3,02%	3,20%
17.187	20.416	23.700	27.041	30.982	33.380	35.778	38.176	40.573

Die durch den Jansen Portfoliofonds 7 erworbenen Anteile an Zielfondsgesellschaften werden zu einem Portfolio zusammengefasst. Über eine Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG haben die Anleger die Möglichkeit, sich an diesem Portfolio zu beteiligen. Es ist vorgesehen, die erworbenen Anteile langfristig zu halten. Die Musterrechnung inklusive Kapitalflussrechnung beschreibt einen möglichen Verkauf der Beteiligung während der vorgesehenen Fondslaufzeit im 15. Jahr. Für die modellhafte Berechnung wurde eine Vielzahl von Annahmen getroffen, da die konkreten Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften noch nicht feststehen. Die tatsächlichen Ergebnisse des Portfoliofonds 7 werden hiervon abweichen. Die Musterberechnung unterstellt aus Vereinfachungsgründen den Beitritt und Vollplatzierung sowie die Vollinvestition zum 30.12.2010. Die angesetzten Auszahlungen aus den Beteiligungen an den Zielfondsgesellschaften basieren auf der Annahme, dass die Zielfonds 8 % bis 2014 und ab 2015 8,25 % bezogen auf die Anschaffungskosten auszahlen. Von den Einnahmen abzuziehen sind die laufenden Fondskosten, die sich im Wesentlichen aus den verschiedenen bereits abgeschlossenen Verträgen und den zu zahlenden Zinsen und Tilgungen für das in Anspruch genommene Darlehen zusammensetzen (vgl. rechtliche Grundlagen Seite 50 ff.). Desweiteren wurde unterstellt, dass die Liquiditätsreserve zu einem Nettozins von 1 % angelegt wurde. Der ermittelte Liquiditätsüberschuss des Portfoliofonds 7 steht dann zuzüglich/abzüglich der Entnahmen/Zuführung der Liquiditätsreserve für die dargestellten Ausschüttungen an den Gesellschafter zur Verfügung. Die Höhe der jeweiligen Auszahlung wird auf Vorschlag der Geschäftsführung durch einen Gesellschafterbeschluss bestimmt. Es wurde weiterhin unterstellt, dass der Liquidationserlös bei der Veräußerung aller Beteiligungen am Ende des 15. Jahres 125 % des eingeworbenen Kommanditkapitals beträgt. Die obige Musterberechnung berücksichtigt, dass der Handelsregistertreuhänder, die ABB Treuhand GmbH, für ihre Bemühungen bei Verkauf der Anteile jeweils 0,5 % der Liquidationserlöse erhält. Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Gründungskommanditistin, die Wolfgang Jansen GmbH, eine zusätzliche Vergütung bei der Liquidation der Gesellschaft. Dies jedoch nur dann, wenn das platzierte Kommanditkapital durch die Veräußerungserlöse überschritten wird. Sie beträgt 10 % des Mehrerlöses, so dass 90 % des Mehrerlöses bei den Kommanditisten verbleibt.

Planzahlen der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)

Nach der VermVerkProspV sind für junge Emittenten, die vor weniger als 18 Monaten gegründet wurden und noch keine Jahresabschlussprüfungen durchgeführt haben, spezifische Planzahlen zu den prognostizierten Investitionen, Umsätze und Ergebnissen sowie der Produktion mindestens für die folgenden drei Geschäftsjahre aufzunehmen.

Diese Planzahlen werden in der nachfolgenden Übersicht für die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG im Zeitraum 2009 bis 2012 dargestellt.

Anschließend werden die Wirkungszusammenhänge näher erläutert.

Planzahlen der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG (PROGNOSE)					
	In TEUR	2009	2010	2011	2012
1	Umsatzerlöse	0	0	0	0
2	Investition	0	3.788	0	0
3	Ergebnis	-582	28	262	264
4	Produktion	0	0	0	0

Umsatzerlöse

Die Beteiligungsgesellschaft erzielt ausschließlich Beteiligungserträge. Diese stellen keine eigenen Umsatzerlöse dar, sind daher auch hier nicht als Umsatzerlöse auszuweisen.

Investitionen

Die dargestellten Investitionen beziehen sich auf die Investitionen in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Unterstellt wird eine Vollinvestition zum Ende des Jahres 2010.

Ergebnis

Das Jahresergebnis der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG ist abhängig von der Höhe der Beteiligungserträge und der Höhe der betrieblichen Aufwendungen. Aus dem Saldo der Beteiligungserträge und der Gesamtaufwendungen ergibt sich das Jahresergebnis der Emittentin.

Produktion

Die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG wird ausschließlich in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds investieren. Sie wird selbst keine Produktion unterhalten.

Prognose der Kapitalrückflüsse an den Anleger

Die dargestellte Abbildung beruht auf der Annahme, dass der Anleger bis zum Ende Dezember 2010 mit einer Einlage von € 100.000,- zzgl. Agio von 5 % der Fondsgesellschaft beitrifft. Die Berechnung des Kapitalrückflusses beruht auf den in der Prognoseberechnung angenommenen Prämissen. Dargestellt wird jeweils die geplante Entstehung von Rückflüssen, deren Auszahlung im Regelfall im Folgejahr erfolgen soll. Bei der prognostizierten Kapitalrückflussrechnung wurde ein Steuersatz von 30 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Kirchensteuerliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. In dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilienanteile am Ende der Laufzeit 2025 steuerfrei bleibt.

PROGNOSE

Beispiel: € 100.000,- investiert zum Dezember 2010

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Geschäftsjahr	Einzahlung	Ausschüttung in p.a. %	Ausschüttung in Euro	Summe Rückflüsse Anleger	Steuerliches Ergebnis Ergebnis in %	Steuerliches Ergebnis Beteiligung	Ekst	Liquidität
2010	-105.000	-	-	-	-	-	-	-105.000
2011		5,75%	5.750	5.750	-0,09%	87	28	5.778
2012		5,75%	5.750	11.500	0,15%	147	-47	5.703
2013		5,75%	5.750	17.250	0,38%	384	-123	5.627
2014		5,75%	5.750	23.000	0,62%	625	-200	5.550
2015		6,00%	6.000	29.000	0,86%	859	-274	5.726
2016		6,00%	6.000	35.000	1,11%	1.107	-354	5.646
2017		6,00%	6.000	41.000	1,36%	1.358	-434	5.566
2018		6,00%	6.000	47.000	1,61%	1.613	-515	5.485
2019		6,00%	6.000	53.000	1,87%	1.872	-598	5.402
2020		6,00%	6.000	59.000	2,14%	2.136	-682	5.318
2021		6,00%	6.000	65.000	2,45%	2.447	-782	5.218
2022		6,00%	6.000	71.000	2,64%	2.637	-843	5.157
2023		7,00%	7.000	78.000	2,83%	2.826	-903	6.097
2024		7,00%	7.000	85.000	3,02%	3.015	-963	6.037
2025		7,00%	7.000	92.000	3,20%	3.205	-1.024	5.976
			92.000			24.144	-7.714	-20.714
Verteilung Verkaufserlös			121.875					121.875
Gesamt			213.875					101.161

In Spalte 1 wird das jeweilige Geschäftsjahr bis zum Ende der Laufzeit 2025 dargestellt und berücksichtigt auch die Verteilung des Schlusskapitals.

Spalte 2 zeigt die Einzahlung des Anlegers inkl. des Agios in Höhe von € 105.000,-.

In Spalte 3 werden die prozentualen Ausschüttungen bezogen auf die Einlage ohne Agio und in Spalte 4 die Ausschüttungen in Euro dargestellt. Während der Laufzeit ergeben sich kumulierte Ausschüttungen in Höhe von € 92.000,-, welche in Spalte 5 aufgezeigt werden.

In Spalte 6 wird der Jahresfehlbetrag bzw. Jahresüberschuss der Fondsgesellschaft ausgewiesen, an welchem der Anleger entsprechend seiner Beteiligung am Gesamtkapital von € 4.000.000,- beteiligt ist (in dem Beispiel entfallen 2,5 % auf den Anleger, siehe Spalte 7).

In Spalte 8 wird die einkommensteuerliche Belastung mit der oben erläuterten Annahme ausgewiesen. Während der Laufzeit erfolgt eine einkommensteuerliche Belastung des Anlegers in Höhe von insgesamt € 7.714,-.

In Spalte 9 wird die Liquiditätsveränderung, gebildet aus den Spalten 2, 4 und 8 ausgewiesen. Demnach erzielt der Anleger über die gesamte Laufzeit einen Liquiditätszuwachs in Höhe von ca. € 101.161,-.

Die nachfolgend aufgeführte Sensitivitätsanalyse bezieht sich auf die Variante unterschiedlicher durchschnittlicher Auszahlungen und Verkaufspreise der Zielfonds. Die Übersicht zeigt beispielhaft den Kapitalrückfluss vor Steuern im Verhältnis zum Eigenkapital während des Prognosezeitraumes 2010 bis 2025. Die Mustersensitivitäten beschreiben mögliche Szenarien der Beteiligung. Für die Berechnung der Sensitivitäten wurde eine Vielzahl von Annahmen getroffen, da die konkreten Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften noch nicht feststehen. Die tatsächlichen Ergebnisse des Portfoliofonds 7 werden hiervon abweichen.

Prämissenänderung

Aus der folgenden Tabelle kann der Anleger die Veränderung seiner Beteiligung entnehmen, wenn sich sowohl die Ausschüttung und damit einhergehend die steuerlichen Ergebnisse um 20 % als auch die Veräußerungserlöse der Zielfonds um 20 % reduzieren.

(Abweichung von der Ursprungsprognose)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Geschäftsjahr	Einzahlung	Auschüttung in p.a. %	Auschüttung in Euro	Summe Rückflüsse Anleger	Steuerliches Ergebnis in %	Steuerliches Ergebnis Beteiligung	Ekst	Liquidität
2010	-105.000	-	-	-	-	-	-	-105.000
2011		4,60%	4.600	4.600	-0,07%	70	22	4.622
2012		4,60%	4.600	9.200	0,12%	118	-37	4.563
2013		4,60%	4.600	13.800	0,31%	308	-97	4.503
2014		4,60%	4.600	18.400	0,50%	500	-158	4.442
2015		4,80%	4.800	23.200	0,69%	687	-217	4.583
2016		4,80%	4.800	28.000	0,89%	885	-280	4.520
2017		4,80%	4.800	32.800	1,09%	1.086	-344	4.456
2018		4,80%	4.800	37.600	1,29%	1.290	-408	4.392
2019		4,80%	4.800	42.400	1,50%	1.498	-474	4.326
2020		4,80%	4.800	47.200	1,71%	1.709	-541	4.259
2021		4,80%	4.800	52.000	1,96%	1.958	-620	4.180
2022		4,80%	4.800	56.800	2,11%	2.109	-667	4.133
2023		5,60%	5.600	62.400	2,26%	2.261	-716	4.884
2024		5,60%	5.600	68.000	2,41%	2.412	-763	4.837
2025		5,60%	5.600	73.600	2,56%	2.564	-812	4.788
			73.600			19.315	-6.112	-37.512
Verteilung Verkaufserlös			99.500					99.500
Gesamt			173.100					61.988

Die dargestellte Abbildung beruht auf der Annahme, dass der Anleger bis zum 30.12.2010 mit einer Einlage von € 100.000,- zzgl. Agio von 5 % der Fondsgesellschaft beitrifft. Die Berechnung des Kapitalrückflusses beruht auf den in der Prognoseberechnung angenommenen Prämissen. Dargestellt wird jeweils die geplante Entstehung von Rückflüssen, deren Auszahlung im Regelfall im Folgejahr erfolgen soll. Bei der prognostizierten Kapitalrückflussrechnung wurde ein Steuersatz von 30 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Kirchensteuerliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. In dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilienanteile am Ende der Laufzeit 2025 steuerfrei bleibt.

Demnach erzielt der Anleger in diesem Szenario über die gesamte Laufzeit einen Liquiditätszuwachs in Höhe von ca. € 61.988,-.

Prämissenänderung

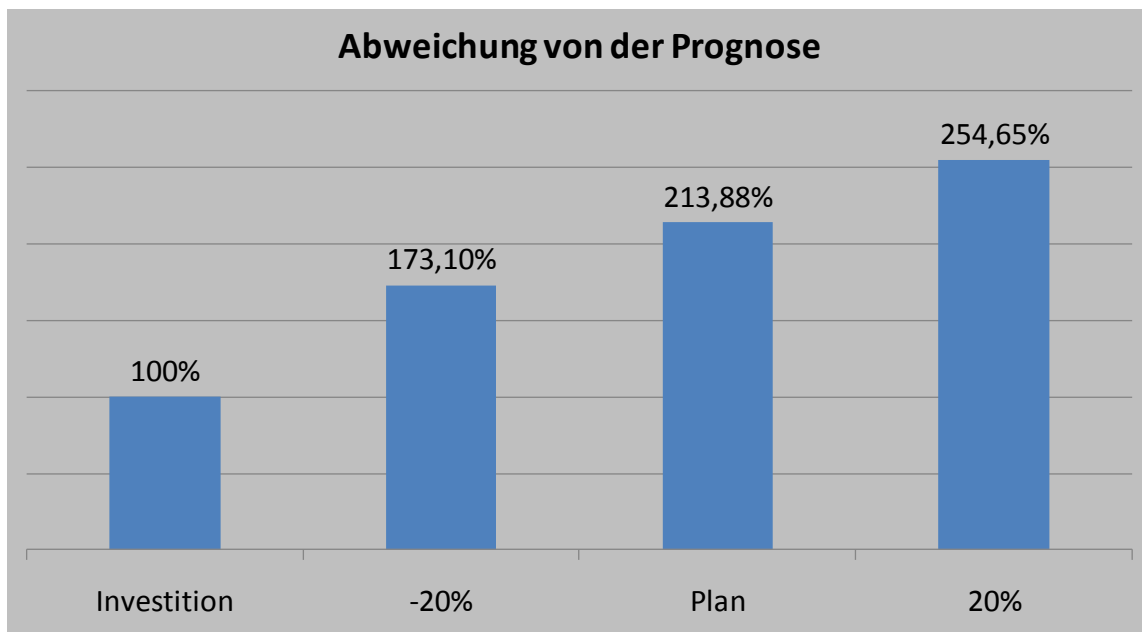
Der dritten Tabelle kann der Anleger die Veränderung seiner Beteiligung entnehmen, wenn sich die laufenden Ausschüttungen nebst den steuerlichen Ergebnissen um 20 % erhöhen und die Verkaufserlöse der Fondsbeteiligungen sich ebenfalls um 20 % erhöhen. Die dargestellte Abbildung beruht ansonsten auf denselben Szenarien wie zuvor.

(Abweichung von der Ursprungsprognose)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Geschäftsjahr	Einzahlung	Auschüttung in p.a. %	Auschüttung in Euro	Summe Rückflüsse Anleger	Steuerliches Ergebnis in %	Steuerliches Ergebnis Beteiligung	Ekst	Liquidität
2010	-105.000	-	-	-	-	-	-	-105.000
2011		6,90%	6.900	6.900	-0,10%	104	33	6.933
2012		6,90%	6.900	13.800	0,18%	176	-56	6.844
2013		6,90%	6.900	20.700	0,46%	461	-146	6.754
2014		6,90%	6.900	27.600	0,75%	750	-237	6.663
2015		7,20%	7.200	34.800	1,03%	1.031	-326	6.874
2016		7,20%	7.200	42.000	1,33%	1.328	-420	6.780
2017		7,20%	7.200	49.200	1,63%	1.630	-516	6.684
2018		7,20%	7.200	56.400	1,94%	1.936	-613	6.587
2019		7,20%	7.200	63.600	2,25%	2.246	-711	6.489
2020		7,20%	7.200	70.800	2,56%	2.563	-811	6.389
2021		7,20%	7.200	78.000	2,94%	2.936	-929	6.271
2022		7,20%	7.200	85.200	3,16%	3.164	-1.001	6.199
2023		8,40%	8.400	93.600	3,39%	3.391	-1.073	7.327
2024		8,40%	8.400	102.000	3,62%	3.618	-1.145	7.255
2025		8,40%	8.400	110.400	3,85%	3.846	-1.217	7.183
			110.400			28.972	-9.168	-3.768
Verteilung Verkaufserlös			144.250					144.250
Gesamt			254.650					140.482

Die dargestellte Abbildung beruht auf der Annahme, dass der Anleger bis zum 30.12.2010 mit einer Einlage von 100.000,- € zzgl. Agio von 5 % der Fondsgesellschaft beitrifft. Die Berechnung des Kapitalrückflusses beruht auf den in der Prognoseberechnung angenommenen Prämissen. Dargestellt wird jeweils die geplante Entstehung von Rückflüssen, deren Auszahlung im Regelfall im Folgejahr erfolgen soll. Bei der prognostizierten Kapitalrückflussrechnung wurde ein Steuersatz von 30 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Kirchensteuerliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. In dieser Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilienanteile am Ende der Laufzeit 2025 steuerfrei bleibt. Demnach erzielt der Anleger in diesem Szenario über die Laufzeit einen Liquiditätszuwachs von € 140.482,-.

In der folgenden Grafik wird dargestellt, wie sich der Kapitalrückfluss auf die Anleger entwickelt. Daraus lässt sich entnehmen, dass der Anleger bei einem Geschäftsverlauf nach dem geplanten Standardszenario mit einem Kapitalrückfluss von 213,88 % bezogen auf das eingesetzte Kapital rechnen kann. Bei einer reduzierten Ausschüttung sowie Veräußerungserlös um 20 % kann der Anleger mit einem Kapitalrückfluss von 173,10 % bezogen auf das eingesetzte Kapital rechnen. Demgegenüber kann der Anleger bei einer erhöhten Ausschüttung sowie Veräußerungserlös von 20 % mit einem Kapitalrückfluss von 254,65 % bezogen auf das eingesetzte Kapital rechnen.



Kapitel 8: Anlagerichtlinien

Anlagerichtlinien zum Gesellschaftsvertrag der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

1. Gegenstand der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG (im Folgenden Portfoliofonds 7 genannt) ist der Erwerb und das langfristige Halten von Beteiligungen an Gesellschaften mit in Deutschland gelegenen Immobilien.
2. Der Portfoliofonds 7 hat sich nach § 2 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, die geplanten Investitionen in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und Immobilienbeteiligungsgesellschaften (Zielfondsgesellschaften) gemäß den folgenden Kriterien durchzuführen:

Auf der Ebene des anzukaufenden Anteils, also der Zielfondsebene, ist jeweils erforderlich, dass:

- der Zielfonds in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts firmiert,
 - der Zielfonds Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt,
 - bei Beteiligungen an Gesellschaften bürgerlichen Rechts die zu erwerbende Beteiligung treuhänderisch gehaltenen wird; zudem muss die persönliche Haftung des Portfoliofonds 7 für aufgenommene Fremdmittel der Zielfonds ausgeschlossen sein,
 - der Zielfonds Immobilien mit folgenden Nutzungsarten (Mischnutzung möglich) hält:
 - Einzelhandel
 - Hotel
 - Alten-, Senioren- und Pflegeheime
 - Wohnen
 - Büro
 - Logistik
3. Die unter Ziffer 2. genannten Zielfonds-Kriterien gelten ohne Ausnahme für jedes Einzelinvestment.
 4. In Bezug auf das so erworbene Portfolio an Anteilen ist nach Abschluss der Investitionsphase des Portfoliofonds 7 erforderlich, dass:
 - der Anteil eines einzelnen Mieters am Gesamtportfolio maximal 20 % beträgt,
 - der Anteil einer einzelnen Zielfondsgesellschaft maximal 15 % des Portfolios beträgt.

Kapitel 9: Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Beteiligung jedes Anlegers sind Beitrittserklärung, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, die in diesem Prospekt abgedruckt und Bestandteile des Beteiligungsangebotes sind. Materiell ausgefüllt wird der Inhalt der Beteiligung darüber hinaus durch die Anteilskaufverträge der Zielfonds sowie die im Prospekt dargestellten weiteren Verträge. Es gilt deutsches Recht, insbesondere die Regelungen des HGB und des BGB sowie des GmbHG für die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin.

Beitrittserklärung

Durch die Beitrittserklärung bietet der Anleger der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln, den Abschluss eines Treuhandvertrages an, durch den die ABB Treuhand GmbH (Treuhand), beauftragt wird, für den Anleger (Treugeber) eine Beteiligung entsprechend den Festlegungen der Beitrittserklärung und des Treuhandvertrages im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Anlegers zu erwerben und zu halten. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder zustande. Der Anleger bestätigt gleichzeitig, dass er den Gesellschaftsvertrag und dieses Beteiligungsangebot (Prospekt) erhalten hat. Er verpflichtet sich zur Erbringung der Leistungen, die sich aus der Beitrittserklärung ergeben. Gerät der Anleger mit den von ihm zu leistenden Zahlungen ganz oder teilweise in Verzug, ist der Treuhänder berechtigt, von dem Treuhandvertrag zurückzutreten.

Treuhandvertrag

Die als Treuhänderin beauftragte ABB Treuhand GmbH, wird im Wege der Kapitalerhöhung Kommanditistin des Portfoliofonds 7 und als solche im Handelsregister eingetragen. Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit ist der vom Anleger/Treugeberkommanditisten unterzeichnete Treuhandvertrag. Dieser Treuhandvertrag ist abgedruckt auf den Seiten 106 ff. dieses Prospektes. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin sind:

- Erwerb einer Beteiligung an dem Portfoliofonds 7 und dessen treuhänderische Verwaltung,
- Überwachung der Investitionsdurchführung,
- Informationspflichten gegenüber dem Anleger/Treugeberkommanditisten,
- getrennte Verwaltung des treuhänderisch gehaltenen Vermögens.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit eine einmalige Vergütung von € 12.000,- und ab dem Jahre 2011 eine variable Vergütung von 1,00 % der der Fondsgesellschaft zufließenden Ausschüttungen, mindestens aber € 3.000,- p.a. inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der jeweilige Treugeber ist verpflichtet, den Treuhänder von allen Ansprüchen Dritter, die gegen ihn wegen und im Zusammenhang mit seiner Treuhänderstellung geltend gemacht werden, freizustellen sowie etwa getätigte Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu ersetzen. Es bestehen keine Umstände oder Beziehungen die einen Interessenkonflikt des Treuhänders begründen können.

Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann vom Treugeber jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einer Woche gekündigt werden. Der Treuhänder kann jedoch das Treuhandverhältnis nur mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen und auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2030 liegt nur aus wichtigem Grund. Etwa anfallende Kosten und Steuern, auch soweit diese bei dem Portfoliofonds 7 anfallen, trägt der Treugeber.

Beteiligungserwerb

Auf der Basis der vorliegenden Beitrittserklärungen wird die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die von der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG bewilligten Kapitalerhöhungsbeträge in einer entsprechenden Vereinbarung mit der Beteiligungsgesellschaft übernehmen. Mit Wirkung zu dem noch festzulegenden Stichtag wird die ABB Treuhand GmbH die entsprechenden Beteiligungen für die Anleger als Treugeber erwerben und für diese mit allen Rechten und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag halten. Die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird aus den ihr zur Verfügung gestellten Beträgen die Einlagen erbringen.

Direktbeteiligung

Die Anleger haben die Möglichkeit, sich anstelle einer treuhänderischen Beteiligung auch direkt als Kommanditist an dem Portfoliofonds 7 zu beteiligen. Im Zeichnungsschein ist eine entsprechende Wahlmöglichkeit vorgesehen.

Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil aufschiebend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers im Handelsregister auf den Anleger zu übertragen. Um die Eintragung bewirken zu können, ist der Anleger nach § 6 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Wolfgang Jansen GmbH, eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht (vgl. Muster auf Seite 113) zu erteilen. Die Kosten der Beglaubigung sowie der Eintragung in das Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

Da der Kommanditanteil bei zunächst treuhänderischem Erwerb erst aufschiebend bedingt durch die Eintragung ins Handelsregister erworben wird, entsteht eine persönliche Haftung des Anlegers nach § 176 Abs. 2 HGB nicht.

Übertragung der Beteiligung

Eine Übertragung der Beteiligung in Form der Abtretung eines Gesellschaftsanteils und/oder von Teilen von Gesellschaftsanteilen ist – bei treuhänderisch gehaltenen Anteilen einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag – jederzeit möglich. Eine Übertragung bedarf der vorherigen Zustimmung des geschäftsführenden Gesellschafters, die dieser nur aus wichtigem Grund versagen darf. Eine Übertragung wird dem Portfoliofonds 7 gegenüber erst zum Ende oder Anfang eines Geschäftsjahres wirksam, es sei denn,

die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit Abweichendes.

Ansonsten ergeben sich faktische Beschränkungen der Veräußerbarkeit dadurch, dass für Beteiligungen der vorliegenden Art kein allgemeiner, geregelter Markt existiert; eine Registrierung an einer sog. „Zweitmarktbörse“ ist nicht vorgesehen. Jeder Anleger ist damit im Ergebnis auf sich und die ihm zur Verfügung stehenden Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Da eine Veräußerung der Beteiligung – insbesondere vor Ablauf einer Haltedauer von 10 Jahren – steuerliche Folgen haben kann, wird in jedem Verkaufsfall die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen (s. auch Risikohinweis „Handelbarkeit der Beteiligung“ auf S. 24).

Jahresabschluss

Die am 17.11.2008 gegründete Gesellschaft hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Es liegt keine zwischenzeitlich veröffentlichte Zwischenübersicht vor. Der Portfoliofonds 7 ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Die Eröffnungsbilanz ist beigelegt.

Verträge der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

Der Portfoliofonds 7 hat bzw. wird folgende Verträge abgeschlossen/ abschließen:

Rechtsberatungsvertrag

Die Fondsgesellschaft schließt einen Rechtsberatungsvertrag mit einer Kölner Sozietät aus Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater ab. Der Auftragnehmer übernimmt die rechtliche Beratung und Vertretung, beschränkt auf die Beachtung deutschen Rechts, für den Zeitraum bis zur prospektierten Durchführung der Beteiligungserwerbe an den Zielfonds, insbesondere bei Abschluß und Durchführung von Dienstleistungsverträgen, gesellschaftsrechtlichen Angelegenheiten, Kaufverträgen für Beteiligungen an den Zielfonds, Darlehens- und Darlehenssicherungsverträgen. Der Auftragnehmer hat ferner die rechtliche Konzeption des Gesamtinvestitionsvorhabens unter Beachtung ausschließlich deutschen Rechts erarbeitet. Diese Leistung ist bereits erbracht. Ihm obliegt die Vertretung dieses Konzepts in einer etwaigen Betriebsprüfung für Veranlagungszeiträume bis 2010.

Für die Erarbeitung der rechtlichen Konzeption des Gesamtinvestitionsvorhabens einschließlich der Rechtsberatungsleistungen bis zur vollständigen Investition durch die Fondsgesellschaft erhält der Auftragnehmer eine Vergütung in Höhe von 1,36 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Gesellschaft, inkl. der gesetzl. MwSt. Diese Vergütung ist voraussichtlich zum 30.12.2009 fällig, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Die Haftung des Vertragspartners ist, soweit nicht allgemein niedriger festgelegt, auf € 1.000.000,- im Einzelfall beschränkt. Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht für den Fall vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung.

Steuerberatungsvertrag

Für die Steuerberatung wird ein Steuerberatungsauftrag an dieselbe Kölner Sozietät aus Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater erteilt. Der Vertragspartner übernimmt folgende Leistungen: Erstellung des handelsrechtlichen Jahresabschlusses, Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Fertigung von Entwürfen für die folgenden Steuererklärungen und Mitwirkung an ihrer Erstellung im Übrigen, einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte aus Beteiligungen für die Veranlagungszeiträume bis 2010. Mitwirkung bei der ersten Betriebsprüfung, soweit nicht spätere Veranlagungszeiträume als das Jahr 2011 geprüft werden. Nicht erfasst von diesem Steuerberatungsauftrag ist die Betreuung von Gesellschaftern/Treugebern des Auftraggebers. Nicht umfasst ist die Beachtung ausländischen Rechts, insbesondere ausländischen Steuerrechts und etwaiger Doppelbesteuerungsabkommen. Die Haftung des Vertragspartners ist, soweit nicht allgemein niedriger festgelegt, auf € 1.000.000,- im Einzelfall beschränkt. Die Haftungsbeschränkungen gelten nicht für den Fall vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung. Das vorgesehene Honorar für diese Leistungen beträgt 0,45 % des Gesamtinvestitionsvolumens, inkl. Umsatzsteuer.

Die laufende Steuerberatung ab dem Veranlagungsjahr 2011 soll die Treuhänderin übernehmen. Vorgesehen sind hier Honorare von pauschal € 2.000,- p.a. zzgl. MwSt.

Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG wird von dem Portfoliofonds 7 beauftragt, als Vermittler für das zu platzierende Kommanditkapital tätig zu werden.

Die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG übernimmt im Rahmen dieser Geschäftsbesorgung die Kontaktaufnahme und Identifizierung der potentiellen Anleger sowie Vorbereitung des Vertragsabschlusses mit Ausnahme von Angelegenheiten, die unter das Rechtsberatungsgesetz fallen, und zwar in Abstimmung mit den von der Gesellschaft oder der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG eingesetzten Berater. Sie erhält für ihre Tätigkeiten ein Honorar in Höhe von 6,00 % des vermittelten Eigenkapitals (brutto=netto). Vereinbart ist eine monatliche Rechnungsstellung und Zahlung entsprechend der Platzierung (Vorlage des Beitrittsauftrages sowie Einzahlung von 50 % des Eigenkapitals und nebst vollständigem Agio). Der Vermittlungsauftrag endet mit der vollständigen Platzierung aller treuhänderisch gehaltenen Anteile des Portfoliofonds 7.

Vertrag über die Einrichtung der Anlegerverwaltung

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH wird vom Portfoliofonds 7 beauftragt, die notwendigen Strukturen für die Anlegerverwaltung einzurichten. Sie erhält hierfür ein variables Honorar von 0,25 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) inkl. MwSt., das voraussichtlich am 31.12.2009 fällig ist, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft. Der Auftrag endet mit der vollständigen Einrichtung der Anlegerverwaltung.

Vertrag über die Einrichtung des Portfoliomanagements

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH wird darüber hinaus vom Portfoliofonds 7 damit beauftragt, die notwendigen Strukturen für das Management der zu erwerbenden Beteiligungen an den Zielfonds aufzubauen. Enthalten ist darin auch die wirtschaftliche Analyse und Bewertung der für einen Erwerb in Frage kommenden Beteiligungen einschließlich der Prüfung der Einhaltung der Investitionskriterien der Fondsgesellschaft; eine juristische Bewertung wird nicht geschuldet. Sie erhält hierfür ein variables Honorar von 1,50 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) inkl. MwSt., das voraussichtlich am 31.12.2009 fällig ist, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft. Der Auftrag endet mit der vollständigen Einrichtung der Portfolioverwaltung sowie dem Abschluss der prospektierten Investitionen.

Konzeptionsvertrag

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH hat aufgrund entsprechenden Auftrages durch den Portfoliofonds 7 zudem die wirtschaftliche Gesamtkonzeption und Projektierung des vorliegenden Beteiligungsangebotes übernommen. Diese Leistung ist bereits erbracht. Sie erhält hierfür ein variables Honorar von 2,00 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) inkl. MwSt., das voraussichtlich am 31.12.2009 fällig ist, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft. Die Kosten für die Handelsregistereintragung der Anleger als Kommanditisten und die Kosten für die Gestattung der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht sowie die Veröffentlichung sind hierin enthalten.

Vertrag über die Vermittlung der Zielfonds

Die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG wird von dem Portfoliofonds 7 beauftragt, ihr die zur Durchführung der prospektierten Investition benötigten Beteiligungen an Zielfonds zu vermitteln. Sie erhält hierfür eine Vermittlungsprovision von 1,59 % der Erwerbskosten für die Beteiligungen an den Zielfonds (brutto=netto). Das Honorar ist jeweils fällig mit Erwerb entsprechender Beteiligungen.

Vertrag über die Vertriebskoordination

Die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG wird darüber hinaus vom Portfoliofonds 7 mit der Organisation und Koordination des Vertriebes des einzuwerbenden Kommanditkapitals beauftragt. Sie erhält hierfür ein variables Honorar von 1,00 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) inkl. MwSt., das voraussichtlich am 31.12.2009 fällig ist, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Mittelverwendungskontrollvertrag

Die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird von dem Portfoliofonds 7 mit der Mittelverwendungskontrolle beauftragt. Ihr obliegt dabei die Kontrolle der Einhaltung des Investitionsplanes und Freigabe der eingezahlten Eigenkapitalbeträge. Sie hat dabei sicherzustellen, dass die Gelder ent-

sprechend den abgeschlossenen und abzuschließenden Verträgen der Fondsgesellschaft ausgezahlt werden. Hinsichtlich der zu erwerbenden Beteiligungen an den Zielfondsgesellschaften ist sie zur Freigabe nur berechtigt, wenn ihr die Einhaltung der im Gesellschaftsvertrag bestimmten Anlagerichtlinien des Portfoliofonds 7 nachgewiesen wird. Der Nachweis erfolgt ausschließlich auf der formalen Ebene durch Vorlage geeigneter Unterlagen; eine eigenständige Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen bei den Zielfondsgesellschaften wird nicht geschuldet.

Für diese Leistungen erhält die ABB Treuhand GmbH ein variables Honorar von 0,55 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) inkl. MwSt., das voraussichtlich am 31.12.2010 fällig ist, nicht aber vor Rechnungsstellung.

Der Portfoliofonds 7 hat sich in Kenntnis der Pflichten des Treuhänders gegenüber den Treugebern gemäß Treuhandvertrag zur Kontrolle der Mittelverwendung gemäß Investitionsplan gegenüber dem Treuhänder vertraglich dazu verpflichtet, die in dem Investitionsplan des Portfoliofonds 7 vorgesehenen Mittel nicht ohne ausdrückliche Ermächtigung des Treuhänders zu verwenden und diesem in jeglicher Hinsicht eine Kontrolle sämtlicher mit der Durchführung des Investitionsplans einhergehenden Zahlungsvorgänge einschließlich der dieser zu Grunde liegenden vertraglichen Vereinbarung zu ermöglichen.

Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte/Hauptmerkmale der Anteile

Der Anleger erwirbt (treuhänderisch gehaltene) Kommanditanteile, wobei von seiner Gesamteinlage 5 % als Haftenlage im Handelsregister eingetragen werden. Er ist am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis seiner Beteiligung beteiligt. Der Anleger hat zudem das Recht, nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und dort das Stimmrecht – auch wenn er sich über einen Treuhänder an der Gesellschaft beteiligt – selbst auszuüben. Zudem ist die Vertretung durch Dritte und das Erteilen von Anweisungen an die Treuhänderin möglich. Er hat das Stimmrecht bei zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß §§ 6.1, 7.3 des Gesellschaftsvertrages, bei Beschlüssen über die Bestellung/Abbestellung eines Beirats, Wahl/Abberufung seiner Mitglieder/Festsetzung der Vergütung, Entlastung der Geschäftsführung/des Beirates, Genehmigung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses und Entnahmen, Veränderungen des Gesellschaftsvertrages, Umwandlung/Verschmelzung, Verkauf von Grundbesitz, Auflösung der Gesellschaft sowie Abberufung der geschäftsführenden Gesellschafter und kann schriftlichen Beschlussfassungen widersprechen. Je volle € 1,00 Beteiligung am Gesamtfestkapital der Gesellschaft gewähren eine Stimme. Ferner können mit mindestens 25 % der Stimmen aller Gesellschafter außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen werden. Die Entnahme von Gewinnanteilen ist nach Maßgabe von Gesellschafterbeschlüssen zulässig. Diese bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wenn sie die Auskehrung von in der Gesellschaft nach angemessener Rücklagenzuführung verbleibender jährlicher liquider Überschüsse zum Gegenstand haben und auf Vorschlag der Geschäftsführung erfolgen. Entnahmen, die darüber hinausgehen und zusätzliche Entnahmen bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters.

Jeder unmittelbar beteiligte Anleger ist berechtigt, eine Kopie des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu prüfen. Die über den Treuhänder beteiligten Anleger werden vom Treuhänder über alle wesentlichen Umstände ihrer Beteiligung informiert.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Höhe von 75 % des Verkehrswertes seines Anteils, sofern er nicht aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird. In diesem Fall beträgt die Höhe der Abfindung nur 50 % des Verkehrswertes seines Anteils. Der Anleger kann das Gesellschaftsverhältnis kündigen, frühestens jedoch zum 31.12.2030.

Die Gründungsgesellschafterin Wolfgang Jansen GmbH erhält als geschäftsführende Kommanditistin eine Vergütung in Höhe von 3% p.a. der Ausschüttungen, die der Beteiligungsgesellschaft aus ihren Beteiligungen zufließen sowie im Falle der Liquidation der Beteiligungsgesellschaft eine Vergütung von 10% desjenigen Teils des Liquidationserlöses der über das Gesamtfestkapital der Gesellschaft hinaus geht. Im Übrigen verfügen die Gründungsgesellschafter über keine Sonderrechte gegenüber den künftigen beitretenden Anlegern.

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft weicht in den folgenden Punkten von den gesetzlichen Regelungen ab:

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse ist frühestens zum 31.12.2030 möglich (§ 5.2 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der Beteiligungsgesellschaft aus, es sei denn, die übrigen Gesellschafter beschließen die Liquidation der Beteiligungsgesellschaft (§ 5.4 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Persönlich haftende Gesellschafterin der Beteiligungsgesellschaft ist die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH. Diese haftet aufgrund ihrer Eigenschaft als GmbH abweichend von § 161 Abs. 2 HGB lediglich beschränkt auf ihr Stammkapital. Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH erhält vorab von der Beteiligungsgesellschaft eine Haftungsvergütung in Höhe von 5,00 % ihres jeweiligen Stammkapitals p. a. Die Führung der Geschäfte und die Vertretung der Beteiligungsgesellschaft stehen der Wolfgang Jansen GmbH als geschäftsführender Kommanditistin allein zu. Solange eine geschäftsführende Kommanditistin bestellt ist, ist die persönlich haftende Gesellschafterin nur gemeinsam mit der geschäftsführenden Kommanditistin geschäftsführungsbefugt (§ 6.1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Die geschäftsführende Kommanditistin kann sich zur Durchführung ihrer Geschäftsführungsaufgaben Dritter – auch mit ihr wirtschaftlich verbundenen – Personen oder Gesellschaften bedienen. Die für die Durchführung der Geschäftsführungsaufgaben anfallenden Kosten sind – soweit die sich in angemessenem Rahmen halten – Kosten der Gesellschaft. Über die vorstehenden Kostenersatzregelungen hinaus steht der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre eigene Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 3 % p.a. der Ausschüttungen zu, die der Beteiligungsgesellschaft aus ihren Beteiligungen zufließen (§ 6.2 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Eine besondere Aufgabenverteilung besteht nicht. Alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, bedürfen der Zustimmung durch einen Gesellschafterbeschluss. Hierfür ist ein Mehrheitsbeschluss erforderlich (§ 6.1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Zu allen in diesem Prospekt beschriebenen Maßnahmen ist die geschäftsführende Kommanditistin ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung befugt. Für Änderungen

des Gesellschaftsvertrages, die Umwandlung, Verschmelzung oder Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 3/4 der Stimmen erforderlich und genügend. Dies gilt nicht für den teilweisen oder vollständigen Verkauf von Anteilsbesitz (ganz oder teilweise) an Objektgesellschaften oder den Erwerb oder Verkauf weiterer Beteiligungen an Gesellschaften, die Grundbesitz halten, die Durchführung von Baumaßnahmen jeder Art, Kapitalerhöhungen und/oder -herabsetzungen mit Festlegung der zugehörigen Modalitäten. Dazu bedarf es der einfachen Mehrheit der Stimmen aller Gesellschafter. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss die Gesellschafter/Treugeber nicht dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen (§ 7.3 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Die Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Je volle € 1,00 Beteiligung am Festkapital der Beteiligungsgesellschaft gewähren eine Stimme. Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmung gefasst werden, wenn nicht widersprochen wird. Dem Treuhandgesellschafter steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu. Er kann den jeweiligen Treugeber zur Ausübung des auf die jeweils für den betreffenden Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechts sowohl in Versammlungen wie auch auf schriftlichem oder mündlichem Wege ermächtigen (§ 7.1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Die Treuhänderin erhält für ihre Treuhandtätigkeit/ Mittelverwendungskontrolle für den Zeitraum der Durchführung des Investitionsvorhabens eine Vergütung in Höhe von 0,30 % des eingeworbenen Eigenkapitals inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Ab dem 01.01.2011 erhält sie eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,00 % der Ausschüttungsbeträge, die der Gesellschaft aus ihren Beteiligungen jährlich zufließen, mindestens jedoch € 3.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung wird durch die Beteiligungsgesellschaft selbst geschuldet und ist unabhängig von der Anzahl der Treuhandverhältnisse und dem Umfang der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen (§ 4.2 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft).

Gemäß § 13.1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft sind Entnahmen der Gesellschafter nur nach Maßgabe eines Gesellschafterbeschlusses zulässig. Eine Entnahme der Gesellschafter gemäß § 122 Abs. 1 HGB findet nicht statt.

Die Gesellschafter haben die Möglichkeit, der Beteiligungsgesellschaft einen Beirat zu geben, dem dann die Kontrolle über die Geschäftsführung obliegt. Aufgaben und Maßnahmen der Geschäftsführung kann der Beirat nicht ausüben. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern (§ 11 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Bislang existiert noch kein Beirat in der Beteiligungsgesellschaft.

Ein Ausschluss von Gesellschaftern aus wichtigem Grunde ist möglich. In den Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters wird diesem durch die Beteiligungsgesellschaft ein Auseinandersetzungsguthaben geschuldet. Der ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung in Höhe von 75% des Verkehrswertes seines Anteils an der Gesellschaft, basierend auf den Verhältnissen am Jahresletzen vor Wirksamkeit des Ausscheidens. Erfolgt die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens im Zuge des Ausschlusses eines Gesellschafters/Treugebers wegen Vorliegen eines wichtigen Grundes, so erhält der ausscheidende Gesellschafter nur eine Abfindung in Höhe von 50% des Verkehrswertes seines Anteils (§ 17 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft). Die Beteiligungsgesellschaft kann vom ausscheidenden Gesellschafter

verlangen, das Auseinandersetzungsguthaben in mehreren Jahresraten zu bezahlen. Der vollständige Gesellschaftsvertrag ist abgedruckt im Kapitel 15.

Besondere Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Komplementärin

Der Gesellschaftsvertrag der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH weicht insoweit von den gesetzlichen Regelungen ab, als in § 14 für die Veräußerung von Geschäftsanteilen oder Teilen davon eine Zustimmung aller übrigen Gesellschafter erforderlich ist. Das Stammkapital der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH von € 25.000,- ist vollständig einbezahlt. Geschäftsführer der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH ist Herr Wolfgang Jansen, geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg. Der Geschäftsführer ist allein zur Geschäftsführung und zur Vertretung der Beteiligungsgesellschaft berechtigt. Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer KG unbeschränkt. Vorliegend ist die Komplementärin eine Kapitalgesellschaft (GmbH) und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Der vollständige Gesellschaftsvertrag der Komplementärin ist abgedruckt im Kapitel 16.

Kapitel 10: Steuerliche Grundlagen

Wesentliche steuerliche Grundlagen

Allgemeines

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist die Beteiligung an einer Personengesellschaft, die über den Erwerb von Gesellschaftsanteilen mittelbar Miteigentümerin von Immobilien wird. Deren langfristige Wirtschaftlichkeit sollte die Grundlage dafür sein, eine Beteiligung einzugehen. Demgegenüber können die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung nur von untergeordneter Bedeutung sein und die aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffene Entscheidung nur unterstützen. Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert insbesondere auf den Steuergesetzen, den einschlägigen Erlassen und den Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes. Die Ausführungen geben den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung wieder. Der Anbieter übernimmt nicht für Anleger die Zahlung von Steuern.

Investitionsphase

Einkommensteuer, Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Einkommensteuergesetz (EStG), wenn er seinen Gesellschaftsanteil im Privatvermögen hält. Der Portfoliofonds 7 selbst befasst sich nur mit vermögensverwaltender Tätigkeit. Ihm werden die Vermietungstätigkeiten der Zielfondsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet. In geringem Umfang werden auch Einkünfte aus Kapitalvermögen (Zinserträge aus der Anlage jeweils vorhandener Liquidität) erzielt. Der Anleger beteiligt sich über die Treuhandkommanditistin an einer Kommanditgesellschaft, deren einzige persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalgesellschaft ist, nämlich die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH. Der Portfoliofonds 7 und auch die Zielfondsgesellschaften erzielen keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Der Portfoliofonds 7 ist auch nicht gewerblich geprägt, weil mit der Wolfgang Jansen GmbH ein Kommanditist allein geschäftsführungsbefugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Damit ist eine gewerbliche Prägung ausgeschlossen (EStR 15.8 Abs. 6). Die Voraussetzungen einer gewerblichen Beteiligung im Sinne eines Grundstückshandels liegen bei dem Portfoliofonds 7 und den Zielfondsgesellschaften nicht vor (vgl. Großer Senat des BFH, DB 2002, 616, Az: GrS 1/98). Denn wenn bebaute Grundstücke bis zur Veräußerung während eines langen Zeitraumes (mindestens zehn Jahre) vermietet worden sind, gehört grundsätzlich auch die Veräußerung der bebauten Grundstücke zur privaten Vermögensverwaltung (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 AZ VA 6-S2240-46/04). Aufgrund der geplanten langfristigen Vermietung von weit über zehn Jahren durch die Zielfondsgesellschaften werden die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung nicht überschritten. Dies gilt entsprechend für den Portfoliofonds 7, da dieser seine Beteiligungen an den Zielfondsgesellschaften ebenso langfristig zu halten beabsichtigt.

Jedoch können persönliche Aktivitäten eines Anlegers, die für sich genommen noch nicht den Tatbestand der Nachhaltigkeit erfüllen, bei einer Gesamtwürdigung mit gemeinschaftlich verwirklichten Aktivitäten, die auf der Ebene des Portfoliofonds 7 nicht gewerblich sind, in der Person des Anlegers insgesamt als gewerblich eingestuft werden (BFH Bundessteuerblatt II 1995, Seite 617; BMF-Schreiben vom 26.03.2004 AZ VA 6-S2240-46/04). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Anleger selbst innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren (in Ausnahmefällen zehn Jahre) mehr als drei Objekte oder denen gleichgestellte Beteiligungen veräußert (BFH a.a.O.). In einem solchen Fall werden die Beteiligungseinkünfte des Anlegers aus dem Portfoliofonds 7 in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert. Folge dieser Umqualifizierung sind insbesondere die steuerliche Erfassung von Veräußerungsgewinnen sowie die Gewerbesteuerpflicht des gewerblichen Grundstückshändlers, welche jedoch unter bestimmten Voraussetzungen auf die Einkommensteuer angerechnet werden kann. Anteilsveräußerungen werden nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 nur dann in die Prüfung der Drei-Objekt-Grenze einbezogen, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 % beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteilige Immobilie einen Wert von mehr als € 250.000,- hat. Für die Drei-Objekt-Grenze kommt es dabei auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen befindlichen Grundstücke an.

Da sich der Anleger über den Portfoliofonds 7 mittelbar an Zielfondsgesellschaften beteiligt, kann die Veräußerung seines Anteils an dem Portfoliofonds 7 innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Beteiligung zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen; der betroffene Anleger würde in diesem Fall von Anbeginn an Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG erzielen. Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften liegt nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I S, 434, Rz. 14 ff.) ein „Zählobjekt“ vor, wenn der Gesellschafter an der Immobiliengesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als € 250.000,- beträgt (Rz. 14 a. E.). Nach Auffassung der Anbieterin und ihrer rechtlichen und steuerlichen Berater gibt der Erlass keine zuverlässige Auskunft darüber, wie mehrstöckige Beteiligungen an Immobiliengesellschaften – wie hier vorliegend – zu behandeln sind. Möglich ist zum einen die Sichtweise einer mittelbaren Beteiligung an der Zielgesellschaft, die Immobilien in ihrem Vermögen hat; bei dieser Betrachtung käme es darauf an, ob der einzelne Anleger mittelbar oberhalb der genannten Grenzen an der Immobilie beteiligt wäre (Beispiel: Der Portfoliofonds 7 ist mit 10 % an einem Zielfonds beteiligt, der Anleger mit 10 % am Portfoliofonds 7; mittelbar ist der Anleger damit zu 1 % an der Immobilie des Zielfonds beteiligt, so dass kein Zählobjekt vorliegt). Denkbar ist aber auch eine mehrstufige Betrachtung, bei der auf jeder Beteiligungsstufe separat ermittelt wird, ob ein zu berücksichtigendes Zählobjekt vorliegt (Beispiel wie oben: Die Beteiligung am Zielfonds stellt jetzt auf Ebene des Portfoliofonds 7 ein Zählobjekt dar; dieses wird dem Anleger aufgrund seiner 10 %igen Beteiligung am Portfoliofonds 7 als Zählobjekt zugerechnet). Für die letztere Betrachtung, die in der Regel für den Anleger ungünstiger ist, könnte die Behandlung von Beteiligungen an Gesellschaften mit mehreren Grundstücken sprechen. Werden nämlich von einer Gesellschaft mehrere Grundstücke im entsprechenden zeitlichen Rahmen angeschafft und veräußert, ist jede dieser Grundstücksveräußerungen dem Gesellschafter als Zählobjekt zuzurechnen, wenn er die oben genannten Beteiligungsgrenzen an der Gesellschaft überschreitet.

Die Gefahr einer Zurechnung von Zählobjekten besteht damit jedenfalls ab einer Beteiligung am Portfoliofonds 7 von mindestens 10 % oder mit einem Eigenkapitalbetrag von mehr als € 250.000,-. Aber auch bei darunter liegenden Beteiligungen kann die Annahme eines Zählobjektes nicht ausgeschlossen werden, zumal hier die Zielfonds bei Aufstellung des Prospektes noch nicht feststehen. Steigt der Wert der Beteiligung, kann der für den gewerblichen Grundstückshandel maßgebliche Wert von € 250.000,- bereits bei einer geringeren Zeichnungssumme als € 250.000,- erreicht werden. Die Veräußerung des Gesellschaftsanteils an dem Portfoliofonds 7 kann unter vorgenannten Voraussetzungen dazu führen, dass auch Grundstücksveräußerungen des Anlegers in seinem übrigen Vermögen, die bislang nicht als gewerblicher Grundstückshandel qualifiziert wurden, nunmehr in einen solchen einbezogen werden.

Werden Grundstücke bzw. Grundstücksbeteiligungen jedoch mehr als 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehalten, können diese ohne Anrechnung auf die so genannte Drei-Objekt-Grenze veräußert werden. Wir empfehlen, bei einem Verkauf der Beteiligung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Überschusserzielungsabsicht

Steuerlich relevant sind positive wie negative Einkünfte nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes nur, soweit Einkünfteerzielungsabsicht besteht. Danach muss die Absicht vorliegen, insgesamt steuerliche Überschüsse in der Totalperiode zu erzielen, und zwar sowohl auf der Ebene der Gesellschaft als auch auf der Ebene des Gesellschafters/Treugebers. Anderenfalls läge Liebhaberei vor, so dass weder Verluste noch Gewinne zugerechnet werden; in einem solchen Fall bestünde das Risiko, dass die Finanzverwaltung ab dem Zeitpunkt, ab dem Gewinne entstehen, zu dem Ergebnis kommt, dass nunmehr Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Dies könnte zur Folge haben, dass anfängliche steuerliche Verluste nicht berücksichtigt werden, während spätere steuerliche Gewinne der Einkommensteuer unterworfen würden. Bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht. Anhaltspunkte, die gegen die Einkünfteerzielungsabsicht sprechen, lägen vor, wenn der Anleger sich vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses von seiner Beteiligung trennen oder die Gesellschaft ihre Immobilie veräußern möchte. Insbesondere dann, wenn entsprechende Verkaufsoptionen bestehen, wird die Einkünfteerzielungsabsicht verneint (BFH vom 05.09.2000; Der Betrieb 2000, Seite 2406). Im vorliegenden Angebot haben die Objektgesellschaften die Immobilien langfristig vermietet; es werden keine Anteilsrückkaufangebote gemacht und eine Kündigung der Gesellschaften ist grundsätzlich auf lange Sicht nicht möglich. Auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Prospektes wird bei planmäßigem Verlauf im Laufe des Jahres 2012 ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Berücksichtigung der Anteilsrefinanzierung der Gesellschafter/Treugeber) erreicht. Auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters/Treugebers ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (z. B. Finanzierungskosten einer Refinanzierung des Eigenkapitals) zu erweitern. Wegen der gegebenen steuerlichen Gefahren wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung wie bei einer Anteilsveräußerung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen. Nach dem BMF-Schreiben vom 08.10.2004 (BStBI I, 933) soll der

Zeitraum für die Prüfung, ob Überschusserzielungsabsicht vorliegt oder nicht, 30 Jahre betragen. Da der steuerliche Totalüberschuss hier – wenn auch auf der Basis angenommener Werte – bereits im Jahr 2012 erreicht wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die angebotene Beteiligung. Wird eine Beteiligung geschenkt, erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine Zusammenrechnung der Haltezeiten von Schenker und Beschenktem nur dann, wenn die Teilentgelt darstellenden Finanzierungen der Zielgesellschaften, des Portfoliofonds 7 und des Eigenkapitals des Anlegers getilgt oder nicht vom Beschenkten übernommen werden. Sind diese Voraussetzungen im Zeitpunkt der Schenkung nicht erfüllt, können steuerliche Nachteile entstehen, da in Höhe des Teilentgelts ein Veräußerungsgeschäft angenommen wird, welches zu einem gewerblichen Grundstückshandel oder zu einem privaten Veräußerungsgeschäft i.S. des § 23 EStG führen kann.

Die Konsultation eines persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

Einkunftsermittlung

Bei dem hier vorliegenden Beteiligungsmodell erfolgt eine zweistufige Einkunftsermittlung. Zunächst sind für steuerliche Zwecke auf Ebene der Zielfonds alle Einnahmen und Ausgaben gesondert für jedes Kalenderjahr zu ermitteln. Entsprechend der jeweiligen Beteiligung werden die anteiligen Ergebnisse der Zielfonds sodann dem Portfoliofonds 7 zugewiesen; dort werden dann neben diesen Ergebniszuweisungen auch die eigenen Einnahmen und Ausgaben jeweils für jedes Kalenderjahr ermittelt.

Abweichend von der strikten Kalenderjahrenbetrachtung ist im Gesellschaftsvertrag des Portfoliofonds 7 vereinbart, dass die Phase der Kapitaleinwerbung und Investition einheitlich betrachtet wird. Entstehende Gewinne und Verluste aus dieser Phase werden dergestalt gleichmäßig auf die Gesellschafter/Treugeber verteilt, dass sie zeitbezogen – aber anteilig entsprechend der Höhe ihrer Beteiligung – für diesen Zeitraum dasselbe wirtschaftliche und steuerliche Ergebnis zugewiesen bekommen.

Auf beiden Ebenen sind die jeweiligen Einnahmen und Ausgaben (auf Ebene der Zielfonds vornehmlich Miete und Umsatzsteuer als Einnahmen, Zinsen und Bewirtschaftungskosten als Ausgaben; beim Portfoliofonds 7 vornehmlich Zinsen und Verwaltungskosten als Ausgaben) steuerlich im Zeitpunkt des Zu- bzw. Abflusses zu berücksichtigen.

Kosten, die dem einzelnen Gesellschafter durch seine Beteiligung und insbesondere deren Finanzierung entstehen, werden als Sonderwerbungskosten des Portfoliofonds 7 gemeldet und angesetzt.

Die Zinseinnahmen auf Ebene der Zielfonds wie auch des Portfoliofonds 7 unterliegen der Abgeltungsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag. Diese Abgaben sind von den Kreditinstituten direkt an das Finanzamt abzuführen und stehen den Gesellschaften nicht zur Verfügung. Sie mindern daher die Ausschüttungsmöglichkeiten der Gesellschaften. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den der Abgeltungsteuer unterliegenden Zinserträgen stehen, können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterlegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen

zu stellen (§ 32 d Abs. 4 EStG). In diesem Fall wird der Gesamtbetrag der Kapitaleinkünfte (also einschließlich der einbehaltenen Abgeltungsteuer) der persönlichen Steuerlast unterworfen, wobei die einbehaltene Abgeltungsteuer wie eine Steuervorauszahlung angerechnet wird. Ein solcher Antrag kann sinnvoll sein, wenn die persönliche Steuerlast unterhalb des Satzes der Abgeltungsteuer liegt. Im Einzelfall wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Steuerliches Ergebnis der Investitionsphase

Die Werbungskosten, die anlässlich der Zeichnungen in der Investitionsphase auf der Ebene der Gesellschaft sowie auf der Ebene des Anlegers entstehen, sind den steuerlichen Einnahmen gegenüberzustellen. Es handelt sich dabei um Aufwendungen zum Erwerb, der Sicherung und Erhaltung der Einnahmen, soweit diese nicht als Herstellungs- oder Anschaffungskosten anzusehen sind, sowie die Absetzung für Abnutzung.

Diesem Prospekt liegen die Grundsätze des fünften Bauherren- und Fondserlasses des BMF vom 20. Oktober 2003 (Bundessteuerblatt I 2003, Seite 546) zugrunde. Der Erlass schränkt den Abzug von Werbungskosten insbesondere für geschlossene Fonds ein, denen ein einheitliches Vertragswerk zugrunde liegt und bei denen die Gesellschafter in ihrer gesellschaftsrechtlichen Verbundenheit keine Möglichkeit haben, hierauf Einfluss zu nehmen (so genannte „Erwerberfonds“). Danach entstehen in Bezug auf die Gebühren der Investitionsphase grundsätzlich keine Werbungskosten. Vielmehr liegen regelmäßig steuerliche Anschaffungskosten vor. Soweit Vergütungen für den Treuhandkommanditisten auf die Investitionsphase entfallen, zählen sie ebenfalls zu den Anschaffungskosten, soweit sie auf die Nutzungsphase entfallen, stellen sie sofort abzugsfähige Werbungskosten dar.

Ergebnisverteilung

Die Ergebnisverteilung erfolgt grundsätzlich im Verhältnis der Beteiligungen am Festkapital des Portfoliofonds 7 und solange im Verlauf des jeweiligen Veranlagungszeitraums die Beteiligung bestanden hat.

§ 15 b EStG

Anstelle des § 2b EStG wurde durch das Gesetz zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 (Bundessteuerblatt I, S. 3683) ein neuer §15b in das Einkommensteuergesetz eingefügt. Danach dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10 d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Das Gesetz definiert ein Steuerstundungsmodell dergestalt, dass dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzeptes die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Eine Anwendung des § 15 b unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur des Erstjahres) weniger als 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals unterschreitet. Diese Regelung gilt nach § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Derzeit ist

noch unklar, was mit dem „nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapital“ gemeint ist. Welche Auswirkungen eine individuelle Refinanzierung einzelner Anleger hat, insbesondere ob hierdurch das „aufzubringende Kapital“ gemindert wird (mit daraus folgender höherer Verlustquote), ist aus Sicht der Anbieterin derzeit ungeklärt. Nach Ansicht der Finanzverwaltung (Anwendungsschreiben zu § 15 b EStG vom 17.07.2007 – IV B 2 – S 2241 – b/07/0001) ist das sog. gezeichnete Eigenkapital, welches die Summe am Gesellschaftskapital darstellt, auch das aufzubringende Kapital. Wird ein Teil des aufzubringenden Kapitals modellhaft fremdfinanziert, ist das maßgebende Kapital um die Fremdfinanzierung zu kürzen. In der steuerlichen Fachliteratur wird die Auffassung vertreten, dass es nach dem Wortlaut des § 15 b EStG nicht darauf ankommt, wie der Anleger die Finanzierung seines Anteils gestaltet. Dies soll zumindest für nicht modellhaft entstandene (Re-)Finanzierungen gelten (vgl. L. Schmidt, EStG, 28. Auflage 2009, Tz. 8 zu § 15 b, EStG; Beck, DStR 2006, 61). Das vorliegende Beteiligungsangebot sieht keine modellhafte (Re-)Finanzierung des aufzubringenden Kapitals vor. Anlegern, die eine individuelle Refinanzierung beabsichtigen, wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen. Nach dem vorgenannten BMF-Schreiben ist bei sog. mehrstöckigen Personengesellschaften bereits auf der Ebene der Untergesellschaften zu prüfen, ob § 15 b anzuwenden ist. Demnach ist gesondert für jede Objektgesellschaft als auch für den Portfoliofonds 7 die Anwendbarkeit des § 15 b EStG zu prüfen.

Nach den Prognoseberechnungen erzielen die Objektgesellschaften jeweils konzeptbedingte Verluste unterhalb der 10%-Grenze. Dies gilt ebenso für den Portfoliofonds 7, der im Jahr 2011 sein höchstes kumuliertes negatives steuerliches Ergebnis von ./ €. 3.491,- (bei einem Eigenkapital ohne Agio von € 4.000.000,-) ausweist. Dies entspricht einer Verlustquote von 0,09 %.

§ 15 a EStG

Nach der Wirtschaftlichkeitsprognose dieses Prospektes entstehen für den Portfoliofonds 7 keine negativen steuerlichen Kapitalkonten im Sinne des § 15 a EStG, so dass Verluste nicht den Verrechnungsbeschränkungen des § 15 a EStG unterliegen. Nach § 10 d EStG können steuerliche Verluste des Jahres 2009 auf den Veranlagungszeitraum 2008 zurückgetragen werden. Innerhalb eines Kalenderjahres können positive Einkünfte uneingeschränkt mit anderen negativen Einkünften verrechnet werden. Der Verlustrücktrag in vorangegangene Jahre ist auf € 511.500,- (bzw. € 1.023.000,- bei Ehegatten) beschränkt. Auf Antrag kann auf den Verlustrücktrag zugunsten eines Verlustvortrages verzichtet werden. In Vorjahren nicht ausgeglichene Verluste können in den folgenden Jahren bis zu einem Betrag von € 1.000.000,- unbeschränkt mit positiven Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus ist eine Verlustverrechnung bis zu 60,00 % des € 1.000.000,- übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorzunehmen. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der Betrag von € 1.000.000,- auf € 2.000.000,-. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (z. B. bei Veräußerung eines Fondsanteils oder der Veräußerung von Immobilien) können nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie können nur nach § 10 EStG zurück bzw. vorgetragen werden und mindern steuerpflichtige Gewinne aus Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG aus anderen Veranlagungszeiträumen.

Umsatzsteuer

Der Portfoliofonds 7 erzielt ausschließlich Beteiligungs- und Zinserträge und beschränkt sich auf das Halten und Verwalten der Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Er ist daher nicht Unternehmer im Sinne des § 2 UStG, so dass auch keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht.

Die Zinserträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen. Vorsteuern aus den im Investitionsplan enthaltenen Gebühren könnten insoweit vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein, als dass Leistungen erbracht werden, die im Interesse der Anleger erfolgen. Soweit keine Vorsteuerabzugsberechtigung bestehen sollte, werden die entsprechenden Beträge aus der Position Nebenkosten des Investitionsplans entnommen.

Der Handel mit Anteilen an dem Portfoliofonds 7 ist gem. § 4 Nr. 8 f. UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Grunderwerbsteuer

Nach § 1 Abs. 2a GrEStG in der ab 01.01.2000 gültigen Fassung wird ohne Erwerbsvorgang eine Grunderwerbsteuerbare Grundstücksübertragung fingiert, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar in der Weise ändert, dass mindestens 95 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Darüber hinaus kann nach § 1 Abs. 3 GrEStG Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn mindestens 95 % der Anteile an einer Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar vereinigt werden.

Die Fondsgesellschaft selbst ist von beiden Regelungen nicht betroffen, da sie keine Grundstücke hat oder erwerben wird. Die Änderung im Gesellschafterbestand durch die vorgesehene Kapitalerhöhung, die oberhalb von 95 % liegt, ist Grunderwerbsteuerunschädlich.

Anteilerwerbe an den Zielfondsgesellschaften dürfen mit maximal 94,9 % erfolgen, wobei aufgrund der vorgesehenen Streuung der Anteilerwerbe und der Anlagerichtlinien ein derart großer Anteilerwerb kaum zu erwarten ist. Da Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG allerdings nicht nur durch einen Einzelvorgang, sondern auch durch zeitlich gestreckte Übertragungen in einem Zeitraum von fünf Jahren ausgelöst werden kann, hat die geschäftsführende Kommanditistin sich vor einem Anteilerwerb von der jeweiligen Zielfondsgesellschaft versichern zu lassen, dass durch den vorgesehenen Erwerb eine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG nicht entsteht. Allerdings kann diese Versicherung nur stichtagsbezogen abgegeben werden, so dass jedenfalls ein theoretisches Risiko einer später entstehenden Grunderwerbsteuer auf Ebene einer Zielfondsgesellschaft, ausgelöst durch den eigenen Erwerb der Fondsgesellschaft sowie weitere Übertragungen, nicht ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall ist es möglich, dass die Fondsgesellschaft zumindest anteilig für die entstehende Grunderwerbsteuer haftet.

Da die Fondsgesellschaft maximal 94,9 % an einer Zielfondsgesellschaft erwerben wird, wird eine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG nicht entstehen.

Nutzungsphase

Einkommensteuer, Gewinn

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen werden als Überschüsse der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt (§§ 8,9 EStG). Sofort abzugsfähige Kosten stellen alle auf Gesellschaftsebene entstehenden Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten während der Vermietungsphase dar. Zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören auch etwaige vom Gesellschafter getragene Sonderwerbungskosten (z. B. Zinsen aus einer individuellen Finanzierung des vom einzelnen Anleger zu bringenden Eigenkapitals).

Ausschüttungen

Ausschüttungen – gleich auf welcher Ebene – stellen hingegen keine steuerlich relevanten Einkünfte dar. Sie sind steuerlich Entnahmen. Eine Versteuerung hat nach Maßgabe des § 15 a Abs. 3 EStG zu erfolgen, wenn durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (Einlagenminderung). Dieser Fall wird nach der Prognoserechnung dieses Prospektes bei planmäßigem Verlauf der Anlage nicht eintreten.

Umsatzsteuer

Der Portfoliofonds 7 erzielt ausschließlich Beteiligungs- und Zinserträge und beschränkt sich auf das Halten und Verwalten der Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Er ist daher nicht Unternehmer im Sinne des § 2 UStG, so dass auch keine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht.

Gewerbsteuer

Der Portfoliofonds 7 erzielt keine gewerblichen Einkünfte und unterliegt nicht der Gewerbesteuer. Die Zielfonds erzielen keine gewerblichen Einkünfte und unterliegen nicht der Gewerbesteuer.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird auf Ebene der Zielfonds nach den mietvertraglichen Regelungen von der Mieterin oder der Vermieterin getragen. Von der Vermieterin zu zahlende Grundsteuern sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Zielfonds berücksichtigt.

Beendigung der Anlage

Einkommensbesteuerung eines Veräußerungsgewinnes

Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien resultieren, sind steuerfrei, sofern zwischen Anschaffungs- und Veräußerungszeitraum mehr als zehn Jahre liegen. Diese Regelung gilt auch für eine Veräußerung der hier angebotenen Beteiligung. Gewinn im Sinne des § 23 Abs. 3 EStG bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem auf die Immobilien entfallenden Veräußerungspreis einerseits und dem Veräußernden zuzurechnenden Buchwert der Immobilie andererseits. Die Besteuerung von Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften war in der Vergangenheit des Öfteren Gegenstand von Entwürfen von Steueränderungsgesetzen, ohne dass diese aber umgesetzt wurden. Auf die Beibehaltung der derzeitigen Regelung kann nicht vertraut werden. Befindet sich eine Beteiligung in einem Betriebsvermögen, unterliegen Veräußerungsgewinne stets der Steuerpflicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die entsprechende Prüfung hat sowohl auf Gesellschaftsebene wie auch auf Gesellschafter-/Treu-geberebene zu erfolgen. Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit ist in aller Regel, dass innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren (in Ausnahmefällen zehn Jahre) mindestens vier Grundstücke oder Grundstücksbeteiligungen veräußert werden. Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft wird der Veräußerung von Grundstücken gleichgestellt, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 % beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteiligen Immobilien einen Wert von mehr als € 250.000 haben (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, AZVA 6 – S. 2240). Wegen der Einzelheiten vgl. die ausführlichen Darlegungen oben zur Einkunftsart; eine verbindliche Klärung der bestehenden Unklarheiten durch den Bundesfinanzhof ist bislang nicht erfolgt. Werden Grundstücke bzw. Grundstücksbeteiligungen jedoch mehr als 10 Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehalten, können diese ohne Anrechnung auf die so genannte Drei-Objekt-Grenze veräußert werden. Hier wird Grundvermögen ausschließlich zur langfristigen Vermietung genutzt. Dies kann auf der Ebene des Anlegers anders sein (siehe oben). Die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel sind nicht zweifelsfrei. Auch wenn die oben dargestellte Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird, kann unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall von der Finanzverwaltung gewerbliche Tätigkeit unterstellt werden. Zudem kann sich bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung die Frage der Einkünfteerzielungsabsicht stellen (vgl. oben). Bei einem geplanten Verkauf der Beteiligung empfehlen wir, den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen.

Erbschafts-/Schenkungssteuer

Das neue Erbschaft-/Schenkungssteuergesetz und das neue Bewertungsgesetz sind am 1. Januar 2009 in Kraft getreten und finden auf Erwerbe Anwendung, die nach dem 31. Dezember 2008 stattfinden.

Steuerpflichtige Erwerbe

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es durch Erbfall, sei es durch Schenkung, ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften (§ 12 Abs. 1 ErbStG). Der Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ErbStG). Dies hat bei der Schenkung zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen mit belastetem/finanzierten Grundbesitz als Schenkung unter Leistungsaufgabe (gemischte Schenkung) zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung löst Schenkungssteuer aus, während der entgeltliche Teil die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG auslösen kann, wenn die Schenkung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt (vgl. oben). Ebenso stellt sich insoweit die Frage der Einkünfteerzielungsabsicht (vgl. oben). Geht die Beteiligung dagegen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, also im Erbfall über, kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung.

Bewertung

Die Grundbesitzbewertung wurde durch das ErbStRG für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2008 typisierend in den §§ 176 – 198 des Bewertungsgesetzes (BewG) neu geregelt. Die Bewertung richtet sich dabei nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Aus dem § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren. Geschäftsgrundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind nach dem Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 BewG) zu bewerten, da hier der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist.

Der Ertragswert des bebauten Geschäftsgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, der gem. § 179 BewG aus dem Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird sowie dem Gebäudeertragswert. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes (§ 185 BewG) wird der Gebäudereinertrag, also die Mietentgelte abzüglich der Bewirtschaftungskosten und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten 12 Monate, mit einem variablen Vervielfältiger kapitalisiert. Für die Höhe des Vervielfältigers ist der Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG), ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert des Grundstücks marktüblich verzinst wird. Er ist grundsätzlich von den Gutachterausschüssen vorzugeben. Sollten jedoch noch keine geeigneten Zinssätze vorliegen, gelten die in § 188 Abs. II BewG genannten Liegenschaftszinssätze.

Treuhänderische Beteiligung

Die oben dargestellten Grundsätze gelten grundsätzlich für Immobilien bzw. Direktbeteiligungen an Immobilien. Liegt dagegen eine treuhänderische Beteiligung an einer Immobilie bzw. Immobiliengesellschaft vor (hier möglich sowohl auf der Ebene des Portfoliofonds 7 wie auch auf Ebene der Zielfondsgesellschaft), soll nach Ansicht der Finanzverwaltung (koordinierter Ländererlaß vom 27.06.2005, DB 2005, 1493) Gegenstand der Übertragung nicht die anteilige Immobilie sein, sondern vielmehr der schuldrechtliche Herausgabeanspruch des Treugebers gegen den Treuhänder. Dieser sei aber nicht wie eine Immobilie (entsprechend der obigen Darlegungen), sondern vielmehr als reiner Anspruch nach dem Verkehrswert zu bewerten.

Nähere Regeln für die Bestimmung dieses Verkehrswertes existieren nicht. Er kann höher liegen als der oben beschriebene Grundbesitzwert. Ein Börsenwert, aus dem aktuelle Verkehrswerte abzuleiten wäre, existiert für Anteile der hier vorliegenden Art nicht. Unklar ist ferner die Behandlung von gemischten Schenkungen; denkt man die Ansicht der Finanzverwaltung logisch zu Ende, kann es eine solche gemischte Schenkung eigentlich dann nicht geben, wenn nur die Immobilie, nicht aber die übertragene Beteiligung selbst finanziert ist, was durchaus zu positiven steuerlichen Effekten führen könnte. Gesicherte Erkenntnisse hierzu, sowie auch zum Verhältnis dieser Regelung zum Einkommensteuerrecht, wo eine entsprechende Differenzierung nicht gemacht wird (sie würde notwendigerweise dazu führen, dass eine Veräußerung bereits nach einem Jahr nicht mehr nach § 23 EStG steuerpflichtig wäre) existieren nicht. Die Prospektherausgeberin und ihre rechtlichen und steuerlichen Berater halten die Wirksamkeit des BMF-Schreibens für zweifelhaft, nicht zuletzt auch deshalb, weil das neue Erbschaftsteuer- und Bewertungsrecht die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichtes umsetzen soll, dass auch Immobilien nach ihrem Verkehrswert zu bewerten sind (vgl. Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 07.11.2006 zur Verfassungswidrigkeit der bisherigen Bewertungsregeln).

Berechnung der Erbschaft-/Schenkungssteuer

Bei der Berechnung der Erbschaft-/Schenkungssteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von 10 Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen. Die Erbschaftsteuer wird nach Berücksichtigung individueller Freibeträge von € 20.000,- bis € 500.000,- nach wiederum individuellen Steuersätzen zwischen 7 % und 50 % erhoben. Die Ermittlung der Erbschaft-/Schenkungssteuer ist wesentlich abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers. Es wird daher empfohlen, sich bei der Ermittlung der Erbschaft-/Schenkungssteuer den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen. Dies gilt zudem, weil es sich bei dem Erbschaftsteuerreformgesetz um ein neues Gesetz handelt und die vorstehende Darstellung nicht alle Einzelfragen abschließend behandeln kann.

Verfahrensfragen

Die Einkünfte aus dem Portfoliofonds 7 werden für alle Anleger (Gesellschafter und Treugeber) einheitlich und gesondert durch das Betriebsfinanzamt des Portfoliofonds 7 festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO). Damit etwaige Sonderwerbungskosten (siehe Seite 62 f. „Einkunftsermittlung“) steuerlich berücksich-

tigt werden, müssen sie zwingend im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Gesellschaft geltend gemacht werden. Dies erfordert die Übermittlung der Daten durch den einzelnen Anleger an die Gesellschaft. Die dem Portfoliofonds 7 von den Objektgesellschaften zuzurechnenden Einkünfte werden ebenfalls für jede Objektgesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Prognoseberechnung unterstellt Konstanz der derzeitigen Steuergesetze. Dabei ist durchgehend ein Einkommensteuersatz von 30,00 % unterstellt. Der Solidaritätszuschlag von 5,50 % wurde unverändert für den gesamten Prognosezeitraum berücksichtigt. Etwaige anfallende Kirchensteuer wurde nicht mit in die Prognoserechnung einbezogen.

Treuhandbeteiligung

Die Anbieterin hat die Grundsätze des Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, Bundessteuerblatt 1994 I, Seite 604), in dem die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen geregelt ist, nach bestem Wissen berücksichtigt.

Kapitel 11: Beteiligungshinweise

Wichtige Hinweise zum Beitritt

Einleitung

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH bietet Ihnen die Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG an. Das Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an natürliche und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Um diesem Immobilienfondsangebot beitreten zu können, müssen Ihnen folgende Unterlagen vorliegen:

- der Verkaufsprospekt „Portfoliofonds 7“,
- die Beitrittserklärung nebst Widerrufsbelehrung als Anlage des Verkaufsprospektes,
- die Verbraucherinformation für den Fernabsatz auf den Seiten 114 - 117 des Verkaufsprospektes,
- der Gesellschaftsvertrag auf den Seiten 86 - 97 des Verkaufsprospektes,
- der Treuhandvertrag entsprechend den Seiten 106 - 111 des Verkaufsprospektes.

Wenn Sie sich zu einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft entschlossen haben, verfahren Sie bitte wie folgt:

Beitrittserklärung und Treuhandvertrag

Bitte füllen Sie die dem Verkaufsprospekt beiliegende Beitrittserklärung nebst Treuhandvertrag aus und unterzeichnen Sie diese. Bitte beachten Sie, dass auf der Beitrittserklärung neben der Widerrufsbelehrung auch die Bestätigung des Erhaltes des Verkaufsprospektes sowie die Bestätigung des Erhaltes der Verbraucherinformation für den Fernabsatz von Ihnen zu unterzeichnen sind. Senden Sie dieses Formular - eine Ausfertigung verbleibt bei Ihnen - an die in der Beitrittserklärung benannte Empfängeradresse.

Angaben nach Geldwäschegesetz

Mit dem am 21.08.2008 in Kraft getretenen Geldwäschebekämpfungsergänzungsgesetz unterliegen nunmehr auch geschlossene Fonds dem Geldwäscherecht. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass Sie eine Erklärung nach dem Geldwäschegesetz abgeben. Handeln Sie als natürliche Person, muss diese neben ihren persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtstag, -ort, Staatsangehörigkeit) die Angabe enthalten, dass Sie in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handeln und die Verpflichtung, dass Sie die Einlage von einem auf Ihren Namen lautenden Konto erbringen und nachträglich eintretende Änderungen hinsichtlich der Angaben unverzüglich der Treuhänderin mitteilen und durch entsprechende Dokumente (Kopie des Ausweises etc.) nachweisen werden. Diese Erklärung können Sie bei persönlicher Anwesenheit gegenüber dem Vermittler ihrer Beteiligung abgeben, der Ihre Identität prüft, oder bei nicht persönlicher Anwesenheit durch eine notarielle Identifikationsbescheinigung

oder über das Post-Ident-Verfahren. Die entsprechenden Muster für die Erklärung werden Ihnen mit dem Kauf-Auftrag übersandt.

Annahme Ihres Beitritts

Das Original der Beitrittserklärung nebst Treuhandvertrag senden Sie bitte zusammen mit der Erklärung zum Geldwäschegesetz an die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef (Zeichnungsstelle). Nach Eingang der Unterlagen erhalten Sie eine Erklärung über die Annahme Ihrer Beitrittserklärung nebst einem gegengezeichneten Exemplar des Treuhandvertrages. Dabei ist zu beachten, dass eine wirtschaftliche Teilhabe an den Ergebnissen der Fondsgesellschaft erst mit vollständiger Einzahlung des jeweils fälligen Beteiligungsbetrages zuzüglich 5 % Agio erfolgt. Die Berücksichtigung von Zeichnungen erfolgt nach der Reihenfolge des Einganges der Zeichnungsunterlagen. Mündliche oder telefonische Zeichnungen können nicht berücksichtigt werden.

Beteiligungshöhe

Die Mindestbeteiligung soll € 10.000,- betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Handelsregistervollmacht

Sie beteiligen sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Sollten Sie eine Beteiligung als Direktkommanditist wünschen, so ergänzen Sie bitte die Ihnen mit dem Annahmeschreiben zugesandte Handelsregistervollmacht und lassen Sie diese von einem Notar Ihrer Wahl beglaubigen. Bitte senden Sie die beglaubigte Vollmacht an die auf dem Zeichnungsschein genannte Adresse der Anbieterin oder veranlassen Sie Ihren Notar, dies für Sie zu erledigen.

Einzahlungen

Der Beteiligungsbetrag ist wie folgt zu entrichten:

- 50 % zzgl. 5 % Agio auf die gesamte Zeichnungssumme innerhalb von zwei Wochen nach Annahme durch die Treuhänderin,
- 50 % drei Monate nach Annahme durch die Treuhänderin,
- bei Zeichnungen nach dem 30.06.2010 100 % zzgl. 5 % Agio innerhalb von zwei Wochen nach Annahme durch die Treuhänderin.

Der vollständige Beteiligungsbetrag ist auf folgendes Konto zu zahlen:

Empfänger: ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Kontonummer: 341 474 264
BLZ: 370 200 90
Bank: HypoVereinsbank Köln
Verwendungszweck: Portfoliofonds 7 Zahlung Eigenkapital

Sowie:

Name des Anlegers gemäß Beitrittserklärung (sofern der Name des Überweisenden abweicht).

Steuererklärung

Die erzielten Einkünfte werden als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung qualifiziert und unterliegen in Deutschland der Besteuerung. Zinseinnahmen aus der unterjährigen Anlage der Liquidität der Fondsgesellschaft sind als Einkünfte aus Kapitalvermögen in voller Höhe steuerpflichtig. Unter Anwendung der gesellschaftsvertraglichen Verteilungsregelungen findet auf Ebene der Fondsgesellschaft eine einheitliche und gesonderte Feststellung statt.

Dabei können Anleger für Besteuerungszwecke zusätzlich Aufwendungen geltend machen, die im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft entstanden sind. Solche Aufwendungen können der Fondsgesellschaft jährlich bis zum 31. März unter Beilegung von aussagekräftigen Originalunterlagen eingereicht werden. Eine gesonderte Berücksichtigung der Aufwendungen, zum Beispiel in der eigenen Jahressteuererklärung eines Anlegers, ist grundsätzlich nicht möglich. Die Fondsgesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass eingereichte Werbungskosten der Anleger vor dem zuständigen Betriebsstättenfinanzamt anerkannt werden.

Bei Abgabe der Steuererklärung der Gesellschaft wird die Angabe der Steuernummer und des Wohnsitzfinanzamtes benötigt - der Anleger sollte diese daher auf der Beitrittserklärung vermerken. Eine Änderung der Kontoverbindung, der Steuernummer und/oder des Wohnsitzfinanzamtes sind der Fondsgesellschaft bitte umgehend mitzuteilen.

Die steuerliche Ergebnismitteilung, die den Betrag der anteiligen Einkünfte des Anlegers wiedergibt, wird jährlich an den Anleger oder an jede andere vom Anleger zum Empfang bevollmächtigte Person weitergeleitet.

Es ist damit zu rechnen, dass es aufgrund der Auswertung aller Ergebnismitteilungen der Zielfonds zu Änderungen der erstmaligen Ergebnismitteilung kommt.

Datenschutz

Die Verarbeitung der bei Ihrem Eintritt anfallenden Daten erfolgt über eine EDV-Anlage. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung der Fondsgesellschaft und zu Ihrer Betreuung verwendet und Dritten nur zugänglich gemacht, wenn dies zur Verwaltung der Fondsgesellschaft und zur steuerlichen Abwicklung unbedingt erforderlich ist. Die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes werden dabei strikt beachtet.

Kapitel 12: Wichtige Beteiligte der Emission

Gesellschaft	Funktion	Geschäftsanschrift/Sitz	Handelsregister
Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG	Beteiligungsgesellschaft, Emittentin, Zahlstelle (Zahlungszahlstelle und Prospektbereithaltungsstelle)	Reutherstraße 3 53773 Hennef	HRA 5081 Amtsgericht Siegburg Tag der ersten Eintragung: 15.12.2008
Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH	Anbieterin, Prospektverantwortliche, Projektierung, Analyse der Zielfonds, Gründungskomplementärin der Beteiligungsgesellschaft	Reutherstraße 3 53773 Hennef	HRB 9105 Amtsgericht Siegburg Tag der ersten Eintragung: 03.08.2005
Wolfgang Jansen GmbH	geschäftsführende Kommanditistin, Gründungskommanditistin der Beteiligungsgesellschaft	Reutherstraße 3 53773 Hennef	HRB 9122 Amtsgericht Siegburg Tag der ersten Eintragung: 16.08.2005
Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG	Eigenkapitalvermittlung, Vermittlung der Zielfonds, Vertriebskoordination	Reutherstraße 3 53773 Hennef	HRA 5176 Amtsgericht Siegburg Tag der ersten Eintragung: 30.07.2009
ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln	Mittelverwendungskontrolle, Treuhandkommanditistin	Max-Pechstein-Straße 60 50858 Köln	HRB 14734 Amtsgericht Köln Tag der ersten Eintragung: 28.09.1984

Kapital	Kommanditisten/Gesellschafter/Aktionäre	Komplementär/Geschäftsführung
€ 10.000,-	Wolfgang Jansen GmbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef	Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Hennef
€ 25.000,-	Wolfgang Jansen, geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef	Wolfgang Jansen, Hennef
€ 25.000,-	Wolfgang Jansen, geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef	Wolfgang Jansen, Hennef
€ 10.000,-	Wolfgang Jansen Alexandra Berwalt Eva-Maria Klug Dirk Weber Jeweils geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef	Wolfgang Jansen GmbH, Hennef
€ 30.677,51	Dr. Fritz Reimnitz Petra Liedgens Jeweils geschäftsansässig Max-Pechstein-Straße 60, 50858 Köln	Dr. Fritz Reimnitz, Köln Petra Liedgens, Köln

Kapitel 13: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Bilanzentwicklung (Prognose)

Alle folgenden Betragsangaben in diesem Kapitel erfolgen in Euro.

Angaben über die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage

Die Fondsgesellschaft wurde am 17.11.2008 gegründet. Die Einlage der Wolfgang Jansen GmbH ist in der Eröffnungsbilanz bereits als Kommanditeinlage berücksichtigt.

Die Beteiligungsgesellschaft ist eine kleine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 267 Abs.1 in Verbindung mit § 264 a HGB und ist weder zur Aufstellung eines Lageberichtes verpflichtet noch zur Prüfung ihres Jahresabschlusses nach § 316 Abs. 1 HGB.

Annahmen und Wirkungszusammenhänge (Prognosen)

Basierend auf der Investitions- und Finanzierungsprognose auf Seite 35 ff. sowie der auf Seite 40 ff. dargestellten Liquiditätsberechnung, die einen möglichen wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung darstellt und den jeweiligen nachfolgenden Erläuterungen werden im Folgenden die Prognosen der Bilanzentwicklung, der Gewinn- und Verlustrechnung, die Planzahlen der Emittentin für Investitionen und Ertrag sowie der Cash-Flow für den Zeitraum 2009 bis 2012 dargestellt. Alle Plandarstellungen gehen davon aus, dass die Anleger der Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2009 beitreten und auch ihre Einzahlungen leisten. Daran anschließend sind für das Jahr 2010 die Investitionen in Form des Erwerbs von Anteilen an Zielfondsgesellschaften geplant. Zuflüsse aus diesen Beteiligungen werden dann erstmalig im Jahr 2011 berücksichtigt. Aus den Planbilanzen und den Plan – Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012, die sich auf Basis der handelsrechtlichen Grundsätze ergeben, ist die bilanzielle Entwicklung und das jeweilige Jahresergebnis der Emittentin erkennbar, wie sie sich bei Zugrundelegung der Zahlen aus der Ergebnis- und Liquiditätsprognose ergibt. Die Höhe der geplanten Zahlen ist im Wesentlichen von den Beteiligungserträgen und dem plangemäßen Erwerb der Beteiligungen abhängig. Sollten nicht alle Beteiligungen bis zum Jahresende 2010 erworben werden können, sind Verschiebungen auf der Aktivseite der Bilanz (Bankguthaben statt Beteiligungen) und eine Reduzierung der Beteiligungserträge 2011/2012 möglich.

Die Planzahlen basieren zum einen auf den prospektierten, voraussichtlich abzuschließenden Verträgen der Beteiligungsgesellschaft (Dienstleistungsverträge, Darlehensvertrag, Erwerbsverträge für die Beteiligungen an den Zielfonds), zum anderen auf der Wirtschaftlichkeit der zu erwerbenden Beteiligungen, die ihrerseits wiederum von einer Mehrzahl von Parametern (z. B. Mieterbonität, Inflationsrate, Finanzierungskonditionen) abhängt.

Eröffnungsbilanz, Planbilanzen (Prognose)

Die Aktivseite weist die Buchwerte der erworbenen Beteiligungen zu handelsrechtlichen Anschaffungskosten aus. Die Einlagen der Anleger exklusive des Agios werden saldiert mit dem jeweiligen Jahresergebnis und den Auszahlungen einheitlich als Kommanditkapital dargestellt. Die ausgewiesenen Ver-

bindlichkeiten geben die Jahresendbestände des in Anspruch genommenen Kredites wieder.

Jansen Portfolio 7 GmbH & Co. KG						
	Eröffnungsbilanz 17.11.2008	Zwischenbilanz 30.09.2009	Planbilanz 01.10.- 31.12.2009	Planbilanz 01.01.- 31.12.2010	Planbilanz 01.01.- 31.12.2011	Planbilanz 01.01.- 31.12.2012
			Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
AKTIVA						
0. Ausstehende Einlagen	2.000	10.000	0	0	0	0
A. Anlagevermögen	0	0	0	3.788.000	3.788.000	3.788.000
B. Umlaufvermögen	0	0	3.418.000	30.000	34.268	38.236
SUMME AKTIVA	2.000	10.000	3.418.000	3.818.000	3.822.268	3.826.236
PASSIVA						
A. Kommanditkapital	2.000	10.000	3.418.000	3.418.000	3.449.968	3.483.437
B. Verbindlichkeiten	0	0	0	400.000	372.300	342.799
SUMME PASSIVA	2.000	10.000	3.418.000	3.818.000	3.822.268	3.826.236

Planzahlen (Prognose) *)

Nachfolgend werden die Planzahlen der Emittentin für die Jahre 2009 bis 2012 dargestellt. Über die für das Jahr 2010 dargestellten Investitionen hinaus sind im Planungszeitraum keine weiteren Investitionen geplant.

Jansen Portfolio 7 GmbH & Co. KG				
	2009	2010	2011	2012
INVESTION	0	3.788.000	0	0
HANDELSRECHTLICHES ERGEBNIS	-582.000	27.950	261.968	263.811

*) Angaben zur Produktion sind nicht zu machen, da die Gesellschaft kein produzierendes Unternehmen ist.

Angaben zum Umsatz sind nicht zu machen, da die Gesellschaft als Beteiligungsgesellschaft nur Beteiligungserträge erzielt

Entwicklung Gewinn- und Verlustrechnung – GuV (Prognose)

Erste Beteiligungserträge werden erstmals für das Jahr 2011 berücksichtigt. Die Erträge und Aufwendungen werden in den Jahren erfasst, in denen sie wirtschaftlich angefallen sind, ohne dass es hierbei auf den Zufluss oder Abflussankommt. Bei den außerordentlichen Aufwendungen handelt es sich um

die Fondsnebenkosten, die steuerlich zu aktivieren sind, handelsrechtlich jedoch als Aufwand behandelt werden müssen.

Jansen Portfolio 7 GmbH & Co. KG					
	Zwischen-GuV	Plan-GuV	Plan-GuV	Plan-GuV	Plan-GuV
	17.11.2008 - 30.09.2009	01.10.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2012
		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
BETEILIGUNGS-ERTRÄGE	0	0	0	303.040	303.040
GEWINNE AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEVERMÖGEN	0	0	0	0	0
VERWALTUNGS-KOSTEN	0	0	1.500	15.372	15.372
BETRIEBSERGEBNIS	0	0	-1.500	287.668	287.668
ZINSERTRAG	0	0	29.450	300	343
ZINSAUFWAND	0	0	0	26.000	24.200
FINANZERGEBNIS	0	0	29.450	-25.700	-23.857
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	0	0	27.950	261.968	263.811
AUßERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN	0	582.000	0	0	0
AUßERORDENTLICHES ERGEBNIS	0	-582.000	0	0	0
STEUERN VOR EINKOMMEN UND ERTRAG	0	0	0	0	0
JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG	0	-582.000	27.950	261.968	263.811

Cashflow (Prognose)

Nachfolgend wird der prognostizierte Cashflow der Emittentin für die Jahre 2009 bis 2012 dargestellt. Nach der Prognose können ab dem Jahr 2011 die Ausschüttungen an die Anleger aus dem von der Beteiligungsgesellschaft erzielten Cash-Flow erfolgen.

Jansen Portfolio 7 GmbH & Co. KG					
	Zwischen- übersicht				
	01.01.- 30.09.2009	01.10.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2010	01.01.- 31.12.2011	01.01.- 31.12.2012
		Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
EINZAHLUNGEN					
EIGENKAPITAL	0	4.000.000	0	0	0
AGIO	0	200.000	0	0	0
FREMDKAPITAL	0	0	400.000	0	0
ERTRÄGE	0	0	29.450	303.340	303.383
EINZAHLUNGEN GESAMT	0	4.200.000	429.450	303.340	303.383
AUSZAHLUNGEN					
INVESTITIONEN	0	0	3.788.000	0	0
AUSGABEN	0	782.000	1.500	69.072	69.073
AUSZAHLUNGEN AN GESELL- SCHAFTER	0	0	0	230.000	230.000
AUSZAHLUNGEN GESAMT	0	782.000	3.789.500	299.072	299.073
Cashflow		3.418.000	-3.360.050	4.268	4.310

Kapitel 14: Negativklärungen/weitere Angaben nach VermVerkProspV

Hinweis: Falls eine nach der Verordnung geforderte Angabe nicht zutrifft, ist zwingend ein Negativtest in den Prospekt aufzunehmen. Bei einer Angabe, die aus der Rechtsnatur der Sache heraus und/oder aus tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, ist ein kurzer Hinweis im Prospekt erforderlich, warum diese Angabe nicht gemacht werden kann.

Allgemeine Grundsätze (§ 2 VermVerkProspV)

Nr.1-Nr.7: § 2 Abs. 1 Satz 5 VermVerkProspV

Nicht zutreffend, weil das gesamte Prospekt ausschließlich in deutscher Sprache verfasst ist.

Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (§3 VermVerkProspV)

Nr. 16: § 3 HS. 1 VermVerkProspV

Bei natürlichen Personen die Namen, die Geschäftsanschrift und die Funktionen derjenigen, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen.

Nicht zutreffend, weil keine natürliche Person sondern eine Gesellschaft die Verantwortung übernimmt. Siehe auch Kapitel 1.

Nr.22: § 4 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Übernimmt der Anbieter für die Anleger die Zahlung von Steuern, so ist dies anzugeben.

Der Anbieter übernimmt für Anleger nicht die Zahlung von Steuern.

Angaben über Vermögensanlagen (§ 4 VermVerkProspV)

Nr.30: § 4 Satz 1 Nr. 8 VermVerkProspV

Die einzelnen Teilbeträge, falls das Angebot in verschiedenen Staaten mit bestimmten Teilbeträgen erfolgt. Sind die Teilbeträge zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospektes noch nicht bekannt, ist anzugeben, in welchen Staaten das Angebot erfolgt. Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

Angaben über den Emittenten (§ 5 VermVerkProspV)

Nr.41: § 5 Nr.2 VermVerkProspV

Wenn der Emittent für eine bestimmte Zeit gegründet ist, die Gesamtdauer seines Bestehens.

Nicht zutreffend, da die Beteiligungsgesellschaft auf unbestimmte Zeit geschlossen ist. Eine Kündigung der Gesellschaftsverhältnisse ist nach der gesellschaftsvertraglichen Regelung frühestens zum 31.12.2030 möglich.

Nr. 49: § 5 Nr. 6 VermVerkProspV

Eine kurze Beschreibung des Konzerns und der Einordnung des Emittenten in ihn, falls der Emittent ein Konzernunternehmen ist.

Nicht zutreffend, da die Beteiligungsgesellschaft kein Konzernunternehmen ist.

Angaben über das Kapital des Emittenten (§ 6 VermVerkProspV)

Nr.54: § 6 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Eine Übersicht der bisher ausgegebenen Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes.

Die Beteiligungsgesellschaft hat bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

Nr.55: § 6 Satz 2 VermVerkProspV

Ist der Emittent eine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien, muss der Verkaufsprospekt über das Kapital des Emittenten zusätzlich den Nennbetrag der umlaufenden Wertpapiere, die den Gläubigern Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien einräumen, angeben.

Die Emittentin ist keine Aktiengesellschaft und keine Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Nr.56: § 6 Satz 3 VermVerkProspV

Daneben muss der Emittent die Bedingungen und das Verfahren für den Umtausch oder den Bezug nennen.

Nicht zutreffend, siehe Nr.55.

Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten (§ 7 VermVerkProspV)

Nr.57-60: § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VermVerkProspV

Der Name und die Geschäftsanschrift der Gründungsgesellschafter, bei juristischen Personen deren Firma und Sitz

Gründungsgesellschafter sind die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH mit Sitz in Hennef/Sieg als persönlich haftende Gesellschafterin und die Wolfgang Jansen GmbH mit Sitz in Hennef/Sieg als Kommanditistin. Geschäftsanschrift beider Gründungsgesellschafter ist Reutherstraße 3, 53773 Hennef.

Nr.61: § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Die Art und der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen

Die Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH hat als Komplementärin keine Einlage gezeichnet; sie ist nicht am Vermögen oder am Gewinn und Verlust beteiligt. Die Wolfgang Jansen GmbH hat als Kommanditistin eine Kommanditeinlage von anfänglich € 2.000,-, davon eingetragene Hafteinlage € 100,- gezeichnet, sie hat die gezeichnete Kommanditeinlage per 15.07.2009 auf € 10.000,-, hiervon € 500,- Hafteinlage erhöht. Die Einlage ist noch nicht eingezahlt, ausstehende Einlagen sind mithin € 10.000,-.

Nr.62: § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschaftern außerhalb des Gesellschaftsvertrages insgesamt zustehen.

Die Gründungsgesellschafter erhalten außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Bezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art. Innerhalb des Gesellschaftsvertrages erhalten sie die auf S. 14 aufgeführten Vergütungen, ansonsten aber keinerlei weitere.

Nr.63: Die Angaben nach Satz 1 können entfallen, wenn der Emittent mehr als fünf Jahre vor Aufstellung des Verkaufsprospekts gegründet wurde.

Nicht einschlägig, die Emittentin wurde am 17.11.2008 gegründet.

Nr.64: § 7 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Es bestehen keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Nr.65: § 7 Abs.2 Nr.2 VermVerkProspV

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen des Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Nr.66: § 7 Abs.2 Nr. 3 VermVerkProspV

Die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbracht haben und erbringen.

Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten (§ 8 VermVerkProspV)

Nr. 68: § 8 Abs.1 Nr. 2 VermVerkProspV

Angaben über die Abhängigkeit des Emittenten von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, wenn sie von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

Die Emittentin ist nicht von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin sind.

Nr.69: § 8 Abs.1 Nr. 3 VermVerkProspV

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können.

Es bestehen keine Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben können.

Nr.70: § 8 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Angaben über die wichtigsten laufenden Investitionen mit Ausnahme der Finanzanlagen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung laufen keine Investitionen der Beteiligungsgesellschaft. Diese beabsichtigt ausschließlich Investitionen in Finanzanlagen.

Nr.71: § 8 Abs.2 VermVerkProspV

Ist die Tätigkeit des Emittenten durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden, so ist darauf hinzuweisen.

Die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Zusätzliche Angaben für Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren, über Anteile an einem Treuhandvermögen und über Anteile an einem sonstigen geschlossenen Fonds (§ 9 Abs.2 VermVerkProspV):

Nr.77: § 9 Abs.2 VermVerkProspV

Ob den nach den §§ 3, 7 oder 12 zu nennenden Personen das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlichen Teile desselben zustand oder zusteht oder diesen Personen aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt zusteht.

Weder den Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, der Treuhänderin, den Mitgliedern der Geschäftsführung noch der Mittelverwendungskontrolleurin stand oder steht das Eigentum an dem Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen desselben zu, ebenso wenig eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt.

Nr.78: § 9 Abs.2 Nr.3 VermVerkProspV

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts.

Die Anlageobjekte stehen noch nicht fest. Dingliche Belastungen der Anlageobjekte sind nicht bekannt.

Nr.79: § 9 Abs. 2 Nr. 4 VermVerkProspV

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

Die Anlageobjekte stehen noch nicht fest. Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, sind nicht bekannt.

Nr.80: § 9 Abs. 2 Nr. 4 VermVerkProspV

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

Die Anlageobjekte stehen noch nicht fest. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, sind nicht bekannt.

Nr.81: §9 Abs. 2 Nr. 5 VermVerkProspV

Ob die erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen im Hinblick auf das Erreichen des Anlagezieles und die Umsetzung der Anlagepolitik liegen vor.

Nr. 82: § 9 Abs. 2 Nr. 6 VermVerkProspV

Welche Verträge der Emittent über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat.

Die Emittentin hat keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Nr.83: § 9 Abs.5 Nr. 7 VermVerkProspV

Den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt erstellt hat.

Für die Anlageobjekte wurden keine Wertgutachten erstellt.

Nr.84: § 9 Abs.5 Nr. 7 VermVerkProspV

Das Datum des Bewertungsgutachtens.

Siehe Nr. 83.

Nr.85: § 9 Abs.5 Nr. 7 VermVerkProspV

Das Ergebnis des Bewertungsgutachtens.

Siehe Nr. 83.

Nr.86: § 9 Abs.2 Nr. 8 VermVerkProspV

In welchem Umfang nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen durch Personen erbracht werden, die nach §§ 3, 7 oder 12 zu nennen sind.

Die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Treuhänderin oder die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mittelverwendungskontrolleurin haben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen für das Anlageobjekt oder das Anlageziel erbracht und werden diese auch zukünftig nicht erbringen.

Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (§10 VermVerkProspV)

Nr.88 - 96: § 10 VermVerkProspV

Die am 17.11.2008 gegründete Emittentin ist weniger als 18 Monate alt, so dass sie entsprechend Angaben nach § 15 VermVerkProspV zu machen hat. Angaben zu § 10 VermVerkProspV entfallen.

Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten (§11 VermVerkProspV)

Nr.97-101: § 11 VermVerkProspV

Die am 17.11.2008 gegründete Emittentin ist weniger als 18 Monate alt, so dass sie entsprechend Angaben nach § 15 VermVerkProspV zu machen hat. Angaben zu § 10 VermVerkProspV entfallen.

Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten (§12 Abs. 1 und 2 VermVerkProspV)

Nr. 102: § 12 Abs.1 Nr.1 VermVerkProspV

Den Namen der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsräte und Beiräte des Emittenten.

Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Emittentin ist durch Gesellschaftsvertrag auf die geschäftsführende Kommanditistin, die Wolfgang Jansen GmbH, übertragen. Der Geschäftsführer ist Herr Wolfgang Jansen. Daneben ist die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin die Jansen Immobilienmanagementgesellschaft mbH kraft Gesetzes Geschäftsführerin der Emittentin. Der Geschäftsführer ist Herr Wolfgang Jansen. Ein Aufsichtsgremium und ein Beirat existieren nicht.

Nr. 103: § 12 Abs.1 Nr.1 VermVerkProspV

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsräte und Beiräte des Emittenten.

Herr Wolfgang Jansen ist geschäftsansässig Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg.

Nr. 104: § 12 Abs.1 Nr.1 VermVerkProspV

Die Funktion der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsräte und Beiräte beim Emittenten.

Herr Wolfgang Jansen ist alleiniger Geschäftsführer. Eine Funktionsverteilung existiert nicht.

Nr. 105: § 12 Abs.1 Nr.2 VermVerkProspV

Die für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr insgesamt den Mitgliedern gewährten Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, getrennt nach Geschäftsführung oder Vorstand, Aufsichtsgremien und Beiräten.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden seit Gründung keinerlei Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt. Ein Aufsichtsgremium und ein Beirat existieren nicht.

Nr. 106: § 12 Abs.1 Nr.1 VermVerkProspV

In welcher Art die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten für Unternehmen tätig sind, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

Herr Wolfgang Jansen ist Geschäftsführer und mehrheitlich beteiligter Kommanditist der mit dem Vertrieb der Vermögensanlagen betrauten Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG.

Nr.107: § 12 Abs.2 Nr.2 VermVerkProspV

In welcher Art und Weise die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten für Unternehmen tätig sind, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind nicht für Unternehmen tätig, die der Beteiligungsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen. Ein Aufsichtsgremium und ein Beirat existieren nicht.

Nr.108: § 12 Abs.2 Nr.3 VermVerkProspV

In welcher Art und Weise die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten für Unternehmen tätig sind, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen. Ein Aufsichtsgremium und ein Beirat existieren derzeit nicht.

Angaben über die Treuhänderin (§ 12 Abs. 3 VermVerkProspV)

Nr. 109–114: § 12 Abs. 3 Nr. 1 VermVerkProspV

Name und Anschrift, bei juristischen Personen Firma und Sitz der Treuhänderin, Aufgaben und Rechtsgrundlagen, die wesentlichen Rechte und Pflichten, der Gesamtbetrag der vereinbarten Vergütung sowie Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Treuhänders begründen können.

Die als Treuhänderin beauftragte ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in 50858 Köln, Max-Pechstein-Straße 60, wird Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft und als solche im Handelsregister eingetragen. Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit ist der vom Anleger/Treugeberkommanditisten unterzeichnete Treuhandvertrag. Dieser Treuhandvertrag ist im

Kapitel 16 „Treuhandvertrag“ dieses Prospektes abgedruckt. Die wesentlichen Rechte und Pflichten und Aufgaben der Treuhänderin sind:

- Erwerb einer Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft und deren treuhänderische Verwaltung,
- Überwachung der Investitionsdurchführung,
- Ausübung von Stimmrechten unter dem Vorbehalt von Weisungen,
- Informationspflichten gegenüber dem Anleger/Treugeberkommanditisten,
- getrennte Verwaltung des treuhänderisch gehaltenen Vermögens.

Als Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen erhält die Treuhänderin keine einmalige Vergütung, jedoch ab dem Jahre 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von 1 % der der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Ausschüttungen, mindestens aber € 3.000,00 inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der jeweilige Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter, die gegen sie wegen und im Zusammenhang mit ihrer Treuhänderstellung geltend gemacht werden, freizustellen sowie etwa getätigte Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu ersetzen.

Umstände oder Beziehungen, die einen Interessenkonflikt der Treuhänderin begründen könnten, bestehen nicht.

Angaben über die Mittelverwendungskontrolleurin (§ 12 Abs. 3 VermVerkProspV)

Die als Mittelverwendungskontrolleurin beauftragte ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mit Sitz in 50858 Köln, Max-Pechstein-Straße 60, wird Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft und als solche im Handelsregister eingetragen. Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit ist der von der Emittentin unterzeichnete Mittelverwendungskontrollvertrag (siehe auch Kapitel 9. „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“). Die wesentlichen Rechte, Pflichten und Aufgaben der Mittelverwendungskontrolleurin sind:

- Überprüfung der Voraussetzung zur Freigabe von Eigen- und Fremdmitteln

Die Mittelverwendungskontrolleurin erhält für ihre Tätigkeit eine einmalige variable Vergütung in Höhe von 0,55 % des eingeworbenen Kommanditkapitals (einschließlich des Kapitals der Gründungsgesellschafter) incl. Umsatzsteuer. Ihr Vertragsverhältnis endet mit dem Ende der Investitionsphase. Umstände oder Beziehungen, die einen Interessenkonflikt der Treuhänderin begründen könnten, bestehen nicht.

Angaben über „Sonstige Personen“ (§12 Abs.4 i.V.m. §12 Abs.1 und 2 VermVerkProspV)

Nr.115-122: §12 Abs.4 i.V.m. § 12 Abs.1 und 2 VermVerkProspV

Angaben über solche Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben („Sonstige Personen“).

Prospektverantwortlichkeit, Prospekttherausgeberin:

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

Reutherstraße 3, 53773 Hennef

Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtiger Personen fallen und die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben, gibt es nicht.

Gewährleistete Vermögensanlagen (§ 14 VermVerkProspV)

Nr. 125 § 14 VermVerkProspV

Für das Angebot von Vermögensanlagen, für deren Verzinsung oder Rückzahlung eine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen hat, sind die Angaben nach den §§ 5 bis 13 auch über Personen oder Gesellschaften, welche die Gewährleistung übernommen haben, aufzunehmen.

Eine Gewährleistung für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögenslage hat keine juristische oder natürliche Person oder Gesellschaft übernommen.

Kapitel 15: Gesellschaftsvertrag

der

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

§ 1 Name und Sitz

Der Name der Gesellschaft lautet:

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG.

Sitz der Gesellschaft ist Hennef/Sieg.

§ 2 Gegenstand

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Gesellschaftsanteilen an geschlossenen Immobilienfonds, und zwar ausschließlich solchen, die selbst Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Hinsichtlich der zu erwerbenden Gesellschaftsanteile gelten die Anlagerichtlinien der Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft vorhandenes und noch zu erwerbendes Vermögen in marktüblichen Geldmarkttiteln, insbesondere internationalen Aktienfonds, anderen Fonds, Wertpapieren u.ä. oder anderen öffentlich gehandelten Geldmarkttiteln anlegen.

§ 3 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das Jahr, in das die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister fällt, wird als Rumpfgeschäftsjahr geführt.

§ 4 Gesellschafter und Kapitaleinlagen

1. An der Gesellschaft sind beteiligt:

(a) als persönlich haftende Gesellschafterin
Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Hennef/Sieg
ohne Einlageverpflichtung und ohne Kapitalanteil

(b) als Kommanditistin

Wolfgang Jansen GmbH, Hennef/Sieg mit einer Haftenlage in Höhe von	€	500,-
und einer Pflichteinlage in Höhe weiterer	€	9.500,-
mithin einer Gesamteinlage in Höhe von	€	10.000,-.

2. Darüber hinaus ist künftig die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln, für eine Vielzahl von Treugebern tätig, um für diese Beteiligungen an der Gesellschaft treuhänderisch zu halten. Insoweit ist der Treuhänder berechtigt und - soweit entsprechende Beitrittsaufträge vorliegen - verpflichtet, sich an der Gesellschaft als Kommanditist zu beteiligen und seine Kapitalbeteiligung nach Maßgabe noch abzuschließender oder zu ändernder Treuhandverträge soweit zu erhöhen, bis ein Gesamtfestkapital (Summe von Haft- und Pflichteinlagen) in Höhe von € 4.000.000,- erreicht

wird. Von der Gesamteinlageverpflichtung eines Kommanditisten sind 5 % als Haftsumme in das Handelsregister einzutragen.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist nach eigenem Ermessen berechtigt, das Gesamtfestkapital auf bis zu € 8.000.000,- zu erhöhen, wobei für die Durchführung dieser weiteren Kapitalerhöhung die obigen Regeln gelten. Im Übrigen sind weitere Kapitalerhöhungen mit einfacher Mehrheit der insgesamt vorhandenen Stimmen der Gesellschafter durch den jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter möglich.

Jede Kapitalerhöhung erfordert eine Kapitalerhöhungsvereinbarung zwischen dem betreffenden Gesellschafter bzw. Treugeber und der Gesellschaft. Zum Abschluss der entsprechenden Kapitalerhöhungsvereinbarung sind der oder die geschäftsführenden Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durch die Gesellschaft und die übrigen Gesellschafter und Treugeber ermächtigt und bevollmächtigt. Leistet der zur Kapitalerhöhung Verpflichtete nicht die in der Kapitalerhöhungsvereinbarung vereinbarten Beträge innerhalb der dort festgelegten Fristen, kann die Gesellschaft, vertreten durch ihren jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter, von der Kapitalerhöhungsvereinbarung zurücktreten, wenn zuvor eine weitere Nachfrist von mindestens zwei Wochen gesetzt war, in der Zahlung nicht erfolgt ist. In diesem Falle sind die an die Gesellschaft geleisteten Beträge nur in dem Umfang und unter Abzug eines pauschalen Schadensbetrages in Höhe von 10 % des insgesamt im Rahmen der Beitrittsvereinbarung bzw. Kapitalerhöhungsvereinbarung geschuldeten Betrages zurückzuzahlen, in dem die betreffenden Beträge aufgrund einer ersatzweise zwischen der Gesellschaft und einem Dritten zustande gekommenen Beitritts- bzw. Kapitalerhöhungsvereinbarung an die Gesellschaft geleistet sind. Dem Betroffenen bleibt vorbehalten, nachzuweisen, dass der Gesellschaft kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist. Soweit Schuldner ein Treugeber war, ist auf diesen abzustellen. Der Treuhänder ist zum Rücktritt vom Treuhandvertrag unter den gleichen Voraussetzungen berechtigt und auf Verlangen der Gesellschaft dieser gegenüber verpflichtet. Alle in diesem Zusammenhang bestehenden Ansprüche und Verbindlichkeiten bestehen im Verhältnis unmittelbar zwischen Treugeber und Gesellschaft. Die entsprechenden Ansprüche werden bereits jetzt entsprechend an die Gesellschaft bzw. den Treugeber abgetreten.

Soweit vorstehend nicht abweichend geregelt, erfolgt die Kapitalerhöhung ausschließlich durch die Treuhandgesellschafterin auf der Grundlage abzuschließender Treuhandverträge. Eine Direktbeteiligung Dritter ist, soweit sie in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich vorausgesetzt oder zugelassen ist, nicht möglich. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Kündigung des Treuhandvertrages nach Maßgabe der Regelung in den jeweiligen Treuhandverträgen. Der Treuhänder schließt insoweit gleichlautende Treuhandverträge mit Dritten ab, wonach er die jeweilige Beteiligung im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, aber in eigenem Namen, hält.

Der Inhalt der Treuhandverträge ist den übrigen Gesellschaftern bekannt. Sie erkennen sie in ihrer jeweils gültigen Fassung auch für sich als verbindlich an.

Für seine Treuhandtätigkeit/Mittelverwendungskontrolle erhält der Treuhänder für den Zeitraum der Durchführung des Investitionsvorhabens einschließlich der Durchführung der Kapitalerhöhung eine Vergütung in Höhe von 0,30 % des eingeworbenen Eigenkapitals, voraussichtlich damit € 12.000,- inkl. Umsatzsteuer, fällig nach vollständiger Abwicklung und Rechnungsstellung durch den Treuhänder, nicht aber vor dem 31.12.2009. Für die Zeit ab dem 01.01.2011 erhält er eine Vergütung von jährlich 1,00 % der Ausschüttungsbeträge, die der Gesellschaft aus ihren Beteiligungen jährlich zufließen, mindestens jedoch € 3.000,-. In den Vergütungsbeträgen ist die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer enthalten. Die Vergütung wird durch die Gesellschaft selbst geschuldet. Sie ist jeweils jährlich nachträglich zum 5.12. eines jeden Jahres fällig.

3. Der Treuhänder schuldet keine Beträge, soweit und solange ihm nicht entsprechende Mittel durch die Treugeber zugeflossen sind. Für die Gesellschafter besteht kein Wettbewerbsverbot.
4. Am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft sind die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Dementsprechend ist die persönlich haftende Gesellschafterin hieran nicht beteiligt, es sei denn, sie beteiligt sich am Festkapital der Gesellschaft, was entsprechend den Regelungen in Ziffer 2 vorstehend möglich ist. Es hat bei einem Gesellschafterwechsel vorab eine auf den Zeitpunkt des Gesellschafterwechsels bezogene Abgrenzung der Ergebnisse zu erfolgen. Entstehende Kosten tragen die beteiligten Gesellschafter. Erfolgen im Übrigen zulässigerweise oder mit Zustimmung der Gesellschafter, wobei dieser Gesellschafterbeschluss nur der einfachen Mehrheit der Stimmen, gerechnet nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages, bedarf, während eines Geschäftsjahres Änderungen der Person der Gesellschafter und/oder der Höhe ihrer Beteiligung ist auf den Stichtag der Änderung abzugrenzen. Auch hier tragen in diesem Zusammenhang entstehende Kosten die an der Änderung beteiligten Gesellschafter alleine.
5. Grundsätzlich finanziert sich die Gesellschaft bis auf langfristige Fremdmittel, die in Höhe von € 400.000,- vorgesehen sind, ausschließlich aus Eigenkapital, das ihre Gesellschafter als Anteil am Festkapital der Gesellschaft entsprechend der jeweiligen Übernahme in Gesellschaftsvertrag oder Kapitalerhöhungsvereinbarung schulden. Von diesen Festlegungen kann aber durch Gesellschafter-

beschluss, der lediglich der einfachen Mehrheit der Stimmen, gerechnet nach § 7 Ziffer 1 dieses Gesellschaftsvertrages, bedarf, abgewichen werden.

§ 5 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.
2. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2030 kündigen. Der Treuhandgesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis auch für Teile seiner Beteiligung kündigen.
3. Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an die Gesellschaft zu erfolgen. Soweit ein geschäftsführender Gesellschafter kündigt, hat er seine Kündigungserklärung an alle übrigen Gesellschafter zu richten, wobei Versendung an die jeweils der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift des betreffenden Gesellschafters ausreicht.
4. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters, ggf. - im Falle des Treuhandgesellschafters - mit dem gekündigten Teil seiner Beteiligung zur Folge, es sei denn, die übrigen Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit, gerechnet nach den Stimmen entsprechend § 7 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages, innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft teil.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung, persönlich haftender Gesellschafter, geschäftsführender Gesellschafter

1. Die Vertretung der Gesellschaft steht der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, die von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist, im Außenverhältnis alleine zu. Sie ist jedoch im Innenverhältnis nur gemeinsam mit der Wolfgang Jansen GmbH, Kommanditistin der Gesellschaft, geschäftsführungs- und vertretungsbefugt. Von ihrer im Außenverhältnis nicht beschränkten Vertretungsvollmacht darf sie nur mit vorheriger Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, der Wolfgang Jansen GmbH, Gebrauch machen. Die Wolfgang Jansen GmbH ist allein geschäftsführungs- und vertretungsbefugt, sie übernimmt zudem die Portfolio- und Fondsverwaltung. Sie und ihre Organe sind zudem von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, bedarf der oder die geschäftsführenden Gesellschafter jedoch der Zustimmung durch einen mehrheitlich zu fassenden Gesellschafterbeschluss, wobei sich die Stimmen der Gesellschafter nach § 7 des Gesellschaftsvertrages richten.

Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gehören insbesondere:

- a) Erwerb, Veräußerung, Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, soweit es nicht um die Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Krediten geht, zu deren Aufnahme die Zustimmung der Gesellschafterversammlung nicht erforderlich ist und soweit es nicht um Grundstücksgeschäfte mit einem Volumen von weniger als € 125.000,- geht;
- b) Abschluss und Auflösung von Mietverträgen, soweit die Jahresmiete (netto ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) € 125.000,- übersteigt; eine Zustimmung der Gesellschaft ist auch dann nicht erforderlich, wenn ein Mietvertrag aus wichtigem Grunde gekündigt wird, eine Mietfläche anschluss- oder nachvermietet werden soll;
- c) Erwerb von Beteiligungen, wenn der dazu erforderliche Aufwand im Einzelfall 15 % des der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Eigenkapitals übersteigt;
- d) Aufnahme und Kündigung von Darlehen, die höher als € 125.000,- sind, soweit nicht Anschluss- und Umfinanzierungen, für die keine Zustimmung erforderlich ist, betroffen sind;
- e) alle sonstigen Rechtshandlungen und Geschäfte, die einen Gegenstandswert von im Einzelfall € 125.000,- übersteigen, auch, wenn sie zur Erfüllung abgeschlossener Mietverträge, zur Erreichung der Vermietbarkeit des Grundbesitzes erforderlich und nützlich sind.

Der geschäftsführende Gesellschafter ist – ohne die vorstehenden Einschränkungen beachten zu müssen – ermächtigt, die Beträge der Liquiditätsreserve nach seinem Ermessen und nach seiner Wahl in gängigen Geldmarkttiteln, insbesondere internationalen Aktienfonds, anderen Fonds, Wertpapieren u.ä. anzulegen. Er ist zur Auflösung getätigter Anlagen, zur Entgegennahme von Erträgen und zur Wiederanlage der betreffenden Beträge nach seiner Wahl und seinem Ermessen ermächtigt.

Der geschäftsführende Gesellschafter hat die vorstehenden Beschränkungen auch im Rahmen der Ausübung der Gesellschafterrechte bei Beteiligungsgesellschaften zu beachten, wenn der betroffene Anteil der Gesellschaft, durchgerechnet, hinsichtlich des Verpflichtungs- und Transaktionsvolumens die oben aufgeführten Beträge übersteigt. Eine Möglichkeit, ggf. gesamtschuldnerisch verpflichtet zu sein, bleibt bei der Ermittlung des maßgeblichen Betrages unberücksichtigt.

Für alle Maßnahmen, die bis zur vollständigen Durchführung der in § 4 Nr. 2 vorgesehenen Kapitalerhöhung samt zugehöriger Investition nach Maßgabe des Investitionsplanes der Anlage 2 zu diesem Gesellschaftsvertrag erfolgen, ist die Zustimmung vorab erteilt. Der jeweilige geschäftsführende Gesellschafter ist im Übrigen zur Durchführung von Investitions- und Finanzierungsplan der allgemeinen Treuhandverträge hiermit angewiesen.

2. Der jeweilige geschäftsführende Gesellschafter kann sich zur Durchführung seiner Geschäftsführungsaufgaben Dritter - auch mit ihm wirtschaftlich verbundener - Personen oder Gesellschaften bedienen. Die für die Durchführung der Geschäftsführungsaufgaben anfallenden Kosten sind - soweit sie sich in angemessenem Rahmen halten - Kosten der Gesellschaft. Über die vorstehende Kostenersatzregelung hinaus steht dem geschäftsführenden Gesellschafter für seine eigene Geschäftsführungstätigkeit ab dem 01.01.2009 eine Vergütung in Höhe von 3 % p.a. der Ausschüttungen zu, die der Gesellschaft aus ihren Beteiligungen zufließen.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt 5 % p.a. auf ihr heutiges, im Falle nachträglicher Stammkapitalerhöhungen auf ihr jeweiliges Stammkapital, sofern die jeweilige Stammkapitalerhöhung mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft erfolgt ist. Die jeweilige Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.
4. Die übrigen Gesellschafter - nicht aber der Treuhandgesellschafter - haben dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen.

Die Vollmacht hat auch Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z.B. Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Teilnahme an Kapitalerhöhung oder -herabsetzung).

Die Erteilung dieser Vollmacht ist Voraussetzung für den Eintritt eines jeden weiteren Gesellschafters in die Gesellschaft. Der geschäftsführende Gesellschafter ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen.

Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Die Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages gebraucht werden.

§ 7 Stimmrecht

1. Je volle € 1,00 Beteiligung am Festkapital der Gesellschaft gewähren eine Stimme. Dem Treuhand-gesellschafter steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu. Er ermächtigt bereits jetzt den je-weiligen Treugeber zur Ausübung des auf die jeweils für den betreffenden Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechts sowohl in Versammlungen wie auch auf schriftli-chem oder mündlichem Wege. Es zählen, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich abweichend festgelegt, nur positiv oder negativ abgegebene Stimmen, nicht Enthaltungen.
2. Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der Stimmen erforderlich und genügend.
3. Für Veränderungen dieses Gesellschaftsvertrages, die Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Gesellschaftsform, die Verschmelzung der Gesellschaft mit einem anderen Unternehmen und für die Auflösung der Gesellschaft ist die Mehrheit aller vorhandenen Stimmen der Gesellschafter erforder-lich und genügend. Dies gilt auch für Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss nicht Gesellschafter dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen.

§ 8 Gesellschafterversammlung

1. Der Entscheidung der Gesellschafterversammlung unterliegen folgende Angelegenheiten:
 - a) Entscheidung über die Bestellung eines Beirates, die Wahl und Abberufung seiner Mitglie-der und die Festsetzung seiner Vergütung;
 - b) Entlastung der Geschäftsführung und eines etwaigen Beirates;
 - c) Genehmigung des Jahresabschlusses;
 - d) Verwendung des Jahresüberschusses;
 - e) Auflösung der Gesellschaft.

Andere und weitere Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag bleiben unberührt.

2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen.
3. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 9 ersetzt werden, wenn nicht widersprochen wird. Der Widerspruch kann durch Gesell-schafter/Treugeber, die über insgesamt Stimmrechte von mindestens 10 % der insgesamt möglichen Stimmen verfügen, im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 9 innerhalb der dortigen Ab-stimmungs- und Stellungnahmefristen erfolgen. Erfolgt entsprechender Widerspruch, gilt § 8 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages.
4. Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter und die Treugeber unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen mittels einfachen Briefes zu laden. Der Einladung beizufügen ist die Tagesordnung, die Einnahmen-Überschussrechnung sowie der handelsrechtliche Jahresabschluss. Für die Einhaltung der Einladungsfrist ist das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft bekannte Adresse des Gesellschafters/Treuebers genügend.

5. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft dringend erfordert, des weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern/Treugebern, die über mindestens 25 % der Stimmen, gerechnet nach § 7 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages verfügen und auf Verlangen des Beirates. Für die Einberufung gilt § 8 Ziffer 4 entsprechend. Jedoch kann die Einladungsfrist auf acht Tage verkürzt werden.
6. Ein Treugeber hat das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, das auch durch schriftlich bevollmächtigte Dritte ausgeübt werden kann. Teilnehmende oder vertretene Treugeber sind vom Treuhandgesellschafter ermächtigt, das auf ihre treuhänderisch von ihm gehaltene Beteiligung entfallende Stimmrecht selbst auszuüben. Der Treuhandgesellschafter übt sein Stimmrecht insoweit nicht aus. Ansonsten enthält der Treuhandgesellschafter sich der Stimme.
7. Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von dieser bestimmt.
8. Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein Beschlussprotokoll durch den geschäftsführenden Gesellschafter zu führen. Jedem Gesellschafter/Treugeber ist eine Abschrift zuzuleiten.

§ 9 Schriftliche Beschlussfassung

Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmungen gefasst werden. In diesem Falle ist die Aufforderung zur Abstimmung von dem geschäftsführenden Gesellschafter den Gesellschaftern und den Treugebern zu übersenden, wobei der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, genau zu formulieren sowie die Stellungnahme des geschäftsführenden Gesellschafter und die Begründung seiner Stellungnahme bekannt zugeben sind. Die übrigen Gesellschafter haben zu der Abstimmungsaufforderung binnen zwei Wochen nach Absendung des Briefes Stellung zu nehmen.

Erfolgt durch die einzelnen Gesellschafter bzw. Treugeber eine Stellungnahme nicht oder nicht rechtzeitig, so gilt dies als Enthaltung. Die erfolgte Beschlussfassung ist den Gesellschaftern durch den geschäftsführenden Gesellschafter schriftlich bekannt zugeben.

§ 10 Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung, auf der sie getroffen worden sind, oder im Falle schriftlicher Beschlussfassung vom Tage der Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassungen an durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Das Anfechtungsrecht steht, soweit möglich, auch den einzelnen Treugebern direkt zu, die dazu in Hinsicht auf den jeweiligen für sie gehaltenen Gesellschaftsanteil vom Treuhandgesellschafter ermächtigt sind.

§ 11 Beirat

1. Die Gesellschafterversammlung kann einen Beirat, der drei Mitglieder hat, berufen. Dazu bedarf es einer Mehrheit aller tatsächlich vorhandenen Stimmen der Gesellschafter berechnet nach § 7 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages. Der Beirat unterliegt den Weisungen der Gesellschafter und Treugeber nach Maßgabe der jeweils zu treffenden bzw. getroffenen Beschlüsse. Diese Weisungen kommen nach den Regelungen der §§ 7 bis 11 des Gesellschaftsvertrages zustande. Die Amtszeit des Beirates beträgt drei Jahre. Für ausgeschiedene Mitglieder findet eine Nachwahl bis zum Ablauf der Restamtszeit statt.
2. Dem Beirat obliegt die Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung, soweit diese Rechte nicht der Gesellschafterversammlung vorbehalten sind. Er ist ferner berechtigt, anstelle des geschäftsführenden Gesellschafter die Gesellschafterrechte in den Zielfonds im Rahmen von Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen auszuüben.

3. Die Geschäftsführung hat den Beirat regelmäßig über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge zu unterrichten. Mitglieder der Geschäftsführung in vertretungsberechtigter Anzahl haben an Beiratsitzungen teilzunehmen, es sei denn der Beirat bestimmt einstimmig, dass dies nicht zu geschehen hat. Der Beirat besitzt unabhängig davon ein umfassendes Einsichts- und Informationsrecht analog den Regeln, die insoweit nach dem Handelsgesetzbuch für einen Kommanditisten gelten.
4. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben.
5. Der Beirat ist ehrenamtlich tätig. Die Gesellschafterversammlung kann jedoch Aufwendungsersatz zu billigen. Hat ein Beiratsmitglied auf die Aufwandsentschädigungsansprüche Umsatzsteuer zu entrichten, sind diese Beträge zusätzlich durch die Gesellschaft zu erstatten.
6. Die Mitglieder des Beirates üben ihre Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes aus. Sie haften, soweit eine solche Beschränkung rechtlich zulässig ist, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Soweit sie überstimmt sind, haften sie nicht. Ansprüche gegen sie verjähren in drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eintritt des anspruchsbegründenden Ereignisses. Diese weiteren Haftungsbeschränkungen gelten dann nicht, wenn zwingendes Recht entgegensteht.

§ 12 Jahresabschluss

Auf den Schluss eines jeden Geschäftsjahres sind für das abgelaufene Geschäftsjahr nach handelsrechtlichen Erfordernissen Jahresabschluss und ggf. Lagebericht und nach steuerlichen Gesichtspunkten eine Einnahmen-Überschussrechnung zu erstellen.

§ 13 Entnahmen

1. Entnahmen sind nur nach Maßgabe von Gesellschafterbeschlüssen zulässig.
2. Diese bedürfen der einfachen Mehrheit, wenn sie die Auskehrung von in der Gesellschaft nach angemessener Rücklagenzuführung verbleibender jährlicher liquider Überschüsse zum Gegenstand haben und auf Vorschlag der Geschäftsführung erfolgen.
3. Entnahmen, die darüber hinausgehen und zusätzliche Entnahmen bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen und zusätzlich der Stimme des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters.

§ 14 Übertragung, Verpfändung

1. Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind - und zwar auch soweit treuhänderisch gehaltene Anteile betroffen sind - nur mit vorheriger Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen, gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Beteiligungsgesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.
2. Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen auf den Treugeber, die ihren ausschließlichen Grund in der Auflösung eines Treuhandvertrages haben, gelten ausschließlich die Bestimmungen der Treuhandverträge.

3. Alle Übertragungen werden der Gesellschaft gegenüber immer nur zum Ende oder Anfang eines Geschäftsjahres wirksam, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit Abweichendes.
4. Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Gesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen, Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem heutigen Tage entstehen, sind der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a GrEStG von der Gesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Gesellschaft durch alle die Beteiligten zu ersetzen, die an den Vorgängen beteiligt waren, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Der Gesellschaft gegenüber haften auf Ersatz die Beteiligten im Verhältnis des jeweiligen Übertragungsvolumens, das zu einem Entstehen von Grunderwerbsteuer geführt hat. An einem Übertragungsvorgang oder einem sonstigen Vorgang Beteiligte haften gegenüber der Gesellschaft, bezogen auf die darauf entfallende Quote gesamtschuldnerisch. Der Treuhandgesellschafter haftet jedoch selbst in keinem Falle.

Er tritt aber schon jetzt alle etwaigen Ansprüche auf Freistellung gegen im vorstehendem Zusammenhang beteiligte Treugeber an die Gesellschaft ab.
5. Eine sofortige Anzeige jeder der vorstehend aufgeführten Maßnahmen an die Geschäftsführung hat durch die beteiligten Gesellschafter zu erfolgen.

§ 15 Erbfolge

Die Gesellschaft wird durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit allen oder mit den von dem verstorbenen Gesellschafter bestimmten Erben fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbmasse gegenüber den Mitgesellschaftern und der Gesellschaft wahrnimmt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.

§ 16 Auflösung, Ausscheiden, Ausschließung

1. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters/Treugebers das Insolvenzverfahren eröffnet, führt dies nicht automatisch zum Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters/Treugebers aus der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird vielmehr fortgeführt.
2. Den übrigen Gesellschaftern steht jedoch das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft auszuschließen. Wichtiger Grund für eine Ausschließung ist auch die Pfändung eines Anteils, die trotz einmonatiger Fristsetzung nicht beseitigt ist, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, die Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse, die Einleitung eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahrens der Schuldenbereinigung über das Vermögen eines Gesellschafters, die schuldhafte Nichtbeachtung wesentlicher Bestimmungen dieses Vertrages durch einen Gesellschafter, darunter insbesondere die drohende Verwertung von Gesellschaftsvermögen wegen Individualverbindlichkeiten eines Gesellschafters und die Nichterteilung der nach § 6 Nr. 4 dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter zu erteilenden Vollmacht.
3. Der oder die verbleibenden Gesellschafter können auch statt des Ausschlusses oder Ausscheidens nach den Ziffern 1 und 2 die Übertragung des Anteils des ausscheidenden Gesellschafters auf einen oder mehrere von ihnen benannte Personen verlangen.
4. Die vorstehende Regelung der Ziffern 1 bis 3 gelten auch, wenn ein Treugeber betroffen ist. Der Treuhänder hat sich in diesem Falle an entsprechende Weisungen der übrigen Gesellschafter/Treugeber zu halten. Treuhandverhältnis und Gesellschafterstellung des Treugebers enden nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen.

5. Scheidet der Treuhandgesellschafter aus der Gesellschaft aus, so können die verbleibenden Gesellschafter und Treugeber einen neuen Treuhänder bestimmen; auf den neuen Treuhänder gehen alle Rechte und Pflichten des alten Treuhänders, insbesondere alle Treuhandverhältnisse über, es sei denn, ein Treugeber widerspricht dem innerhalb einer Frist von einem Monat seit Bestellung des neuen Treuhänders. Für die widersprechenden Treugeber ist das Treuhandverhältnis aufgelöst. Sie sind unmittelbare Gesellschafter. Der ausscheidende Treuhänder hat keinerlei Ansprüche gegen die Gesellschaft oder den neuen Treuhänder. Eine Auseinandersetzung mit ihm findet nicht statt.

§ 17 Auseinandersetzung

Für jeden Fall des Ausscheidens gilt folgende Abfindungsregelung:

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft. Der Wert der Immobilien und der Immobilienbeteiligungen der Gesellschaft wird für die Zwecke der Verkehrswertbestimmung auf der Basis von 75 % des Ertragswertes der betreffenden Immobilien festgesetzt; erfolgt jedoch Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens im Zuge des Ausschlusses eines Gesellschafters/Treugebers wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes nach § 16 Nr 2 des Gesellschaftsvertrages, wird der Wert der Immobilien auf 50 % ihres Ertragswertes festgelegt.

Diese Festlegung ist für die Gesellschaft, die Gesellschafter, den Treuhänder und die Treugeber bindend.

Befreiung und Sicherheitsleistung wegen nicht fälliger Schulden kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen. Er nimmt an schwebenden Geschäften nicht teil.

Das Abfindungsguthaben ist wie folgt fällig:

- 20 % sofort bei Ausscheiden,
- der Rest in vier gleichen Jahresraten, deren erste ein Jahr nach Wirksamwerden des Ausscheidens fällig ist.

Die verbleibenden Gesellschafter können aus Gründen der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft verlangen, dass das Abfindungsguthaben auf zusätzlich weitere vier Jahre zinslos gestundet wird, so dass die erste Rate spätestens vier Jahre nach Ausscheiden fällig wird.

§ 18 Liquidation

1. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Gesellschafter, sofern sie nicht durch Gesellschafterbeschluss anderen Personen übertragen wird.
2. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stelle es keinen Ermessensfehler dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschafter nicht decken.
3. Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.
4. Für ihre Bemühungen im Rahmen einer Liquidation erhalten der geschäftsführende Gesellschafter und der Treuhandkommanditist folgende besondere Vergütungen:
 - Der Treuhandkommanditist erhält vor Verteilung einen Betrag von 0,5 % des Liquidationserlöses,
 - Der geschäftsführende Gesellschafter erhält aus dem verbleibenden Betrag eine Vergütung von 10 % desjenigen Teils des Liquidationserlöses, der über das Gesamtfestkapital der Gesellschaft (vgl. § 4 Ziffer 2) hinausgeht.

Die Vergütungen verstehen sich inkl. einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer.

§ 19 Schlußbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.

Auf das Gesellschaftsverhältnis finden ergänzend die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen von HGB und BGB Anwendung.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Gesellschaft zuständige Gericht.

§ 20 Kosten

Notar- und Gerichtskosten, die aus Anlaß eines Gesellschafterwechsels, des Eintritts eines Gesellschafters oder des Ausscheidens eines Gesellschafters im Falle der §§ 14 bis 17 dieses Gesellschaftsvertrages entstehen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern ausscheidende und eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner. Die Gesellschaft hat Anspruch auf Ersatz der ihr aus und im Zusammenhang mit einem solchen Vorgang entstehenden Notar- und Gerichtskosten und -gebühren. Die Gesellschaft bzw. der geschäftsführende Gesellschafter kann seine Mitwirkung bei einer solchen Maßnahme von der Leistung eines Vorschusses auf die voraussichtlich entstehenden Kosten abhängig machen.

Ein Gesellschafter, der infolge Auflösung des ursprünglich bestehen gewesenen Treuhandverhältnisses Gesellschafter geworden ist, und seine Rechtsnachfolger tragen die Kosten ihrer Mitwirkung bei Maßnahmen der Gesellschaft wie auch die Mehrkosten, die der Gesellschaft entstehen, weil das betreffende Treuhandverhältnis aufgelöst ist.

Hennef/Sieg, den 14. Juli 2009

gez. Wolfgang Jansen
Geschäftsführer

gez. Wolfgang Jansen
Geschäftsführer

Jansen Immobilien
Managementgesellschaft mbH

Wolfgang Jansen GmbH

Den vorstehenden Regelungen wird beigetreten:

Köln, den 14. Juli 2009

gez. Dr. Fritz Reimnitz
Geschäftsführer

ABB Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anlage 1

Anlagerichtlinien zum Gesellschaftsvertrag der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

1. Gegenstand der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG (im Folgenden Portfoliofonds 7 genannt) ist der Erwerb und das langfristige Halten von Beteiligungen an Gesellschaften mit in Deutschland gelegenen Immobilien.
2. Der Portfoliofonds 7 hat sich nach § 2 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, die geplanten Investitionen in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds/Immobilienbeteiligungsgesellschaften (Zielfondsgesellschaften) gemäß den folgenden Kriterien durchzuführen:

Auf der Ebene des anzukaufenden Anteils, also der Zielfondsebene, ist jeweils erforderlich, dass:

- der Zielfonds in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts firmiert,
 - der Zielfonds Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt,
 - bei Beteiligungen an Gesellschaften bürgerlichen Rechts die zu erwerbende Beteiligung treuhänderisch gehalten wird; zudem muss die persönliche Haftung des Portfoliofonds 7 für aufgenommene Fremdmittel der Zielfonds ausgeschlossen sein,
 - der Zielfonds Immobilien mit folgenden Nutzungsarten (Mischnutzung möglich) hält:
 - Einzelhandel
 - Hotel
 - Alten,- Senioren- und Pflegeheime
 - Wohnen
 - Büro
 - Logistik
3. Die unter Ziffer 2. genannten Zielfonds-Kriterien gelten ohne Ausnahme für jedes Einzelinvestment.
 4. In Bezug auf das so erworbene Portfolio an Anteilen ist nach Abschluss der Investitionsphase des Portfoliofonds 7 erforderlich, dass
 - der Anteil eines einzelnen Mieters am Gesamtportfolio maximal 20 % beträgt,
 - der Anteil einer einzelnen Zielfondsgesellschaft maximal 15 % des Portfolios beträgt.

Anlage 2

Zum Gesellschaftsvertrag der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

Investitionsplanung (Prognose)

Mittelverwendung	T €	In % der Gesamtinvestition	In % des Kommanditkapitals
1. Ankauf von Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften (inkl. fremder Ankaufsnebenkosten)	3.788	82,35 %	94,70 %
2. Mittelverwendungskontrolle, Kosten Steuerberatung, Rechtsberatung	92	2,00 %	2,3 %
3. Einrichtung der Anleger- und Gesellschaftsverwaltung	10	0,22 %	0,25 %
4. Einrichtung des Portfoliomanagements inkl. Analyse und Bewertung der Zielfondsgesellschaften	60	1,30 %	1,50 %
5. Konzeption und Projektierung	80	1,74 %	2,00 %
6. Vermittlung von Anteilen an Zielfondsgesellschaften	60	1,30 %	1,50 %
7. Vertriebskoordination	40	0,87 %	1,00 %
8. Eigenkapitalvermittlung	440	9,57 %	11,00 %
9. Liquiditätsreserve	30	0,65 %	0,75 %
Mittelverwendung gesamt	4.600	100,00 %	115,00 %
Mittelherkunft			
10. Kommanditkapital	4.000	86,95 %	100,00 %
11. Finanzierung	400	8,70 %	10,00 %
12. Agio	200	4,35 %	5,00 %
Mittelherkunft gesamt	4.600	100,00 %	115,00 %

Sollte ein höheres oder geringeres Kommanditkapital als € 4.000.000,- eingeworben werden, verändern sich die Positionen 1 – 8 und 10 – 12.

Sollte der Kredit ganz oder teilweise nicht in Anspruch genommen werden, verändern sich die Positionen 1 und 12.

Kapitel 16: Satzung der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

Gesellschaftsvertrag

der

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Firma

Die Gesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH.

§ 2 Sitz

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 53773 Hennef.

§ 3 Gegenstand

- (1) Gegenstand der Gesellschaft sind die Verwaltung und das Management von Immobilien, die Verwaltung eigenen Vermögens, Beteiligung an Unternehmen, deren Gegenstand die Verwaltung eigenen Vermögens ist, und die Übernahme von Komplementärstellungen in solchen Gesellschaften. Die Gesellschaft wird keine Tätigkeit entfalten, zu der eine staatliche Genehmigung erforderlich ist, insbesondere nicht Geschäfte, die unter § 34 c Gewerbeordnung fallen.
- (2) Die Gesellschaft kann im Übrigen alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Zweigniederlassungen errichten und sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen.

§ 4 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger für die Bundesrepublik Deutschland.

II. Stammkapital, Stammeinlagen

§ 5 Stammkapital

Das Stammkapital beträgt € 25.000,00 (in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend).

§ 6 Stammeinlagen

- (1) Auf das Stammkapital übernimmt:
Herr Wolfgang Jansen die Stammeinlage von 25.000,00.
- (2) Die Stammeinlage wird in Geld erbracht, und zwar in voller Höhe sofort.

III. Geschäftsführer, Geschäftsführung und Vertretung

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch diesen allein vertreten. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.
2. Die Gesellschafter können einzelnen Geschäftsführern die Befugnis erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten. Sie sind auch berechtigt, Geschäftsführer von den Beschränkungen in § 181 BGB zu befreien.
3. Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern sowie deren Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bedürfen eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Stimmen gefasst werden muss. Für die Abberufung aus wichtigem Grund genügt die einfache Mehrheit.

§ 8 Geschäftsführung

- (1) Die Geschäftsführer sind verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit dem Gesetz, diesem Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung sowie den Beschlüssen der Gesellschafter zu führen.

- (2) Die Geschäftsführer bedürfen der vorherigen Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen. Dazu gehören insbesondere:
 - die Errichtung oder Aufhebung von Zweigniederlassungen,
 - der Erwerb, die Veräußerung oder die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen,
 - der Erwerb oder die Veräußerung von Betrieben oder Teilbetrieben,
 - alle Geschäfte, welche die Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss für zustimmungsbedürftig erklärt haben,
 - die Einstellung von Beschäftigten, soweit der jährliche Bruttoaufwand dafür € 20.000,00 übersteigt,
 - alle Geschäfte und Maßnahmen, die entweder die Gesellschaft länger als ein Jahr verpflichten oder ein Volumen von mehr als € 20.000,00 erreichen,
 - Bestellung und Abberufung von Prokuristen und Handlungsbevollmächtigten.
- (3) Sofern und soweit ein Geschäftsführer der Gesellschaft für diese in ihrer Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin, geschäftsführende Gesellschafterin o.ä. handelt, gelten ausschließlich die Geschäftsführungsbestimmungen und Beschränkungen der Gesellschaft, für die letztlich gehandelt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Gesellschaft selbst etwa als persönlich haftende Gesellschafterin mithaftet.

IV. Gesellschafterversammlungen und Gesellschafterbeschlüsse

§ 9 Gesellschafterversammlungen

- (1) Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführer einberufen. Jeder Geschäftsführer ist allein einberufungsberechtigt.
- (2) Die Einberufung erfolgt durch eingeschriebenen Brief an jeden Gesellschafter unter Angaben von Ort, Tag und Zeit und Tagesordnung mit einer Frist von mindestens zwei Wochen bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen und mindestens einer Woche bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen; bei Eilbedürftigkeit kann die Einberufung mit angemessener kürzerer Frist erfolgen. Der Lauf der Frist beginnt mit dem der Aufgabe der Einladung zur Post folgenden Tag. Der Tag der Versammlung wird bei Berechnung der Frist nicht mitgezählt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens 50% des Stammkapitals vertreten sind. Gesellschafter können sich durch Dritte vertreten lassen. Der Vertretungsnachweis erfolgt mit schriftlicher Vollmacht. Sind weniger als 50% des Stammkapitals vertreten, ist unter Beachtung von Absatz 2 unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Diese ist ohne Rücksicht auf das vertretene Stammkapital beschlussfähig, falls hierauf in der Einberufung hingewiesen wird.
- (4) Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft oder anderswo statt. Vorsitzender einer Gesellschafterversammlung ist der Gesellschafter, der über die Mehrheit der Stimmen verfügt, in Ermangelung eines solchen der an Lebensjahren älteste. Dieser leitet die Versammlung.
- (5) Sind Gesellschafter anwesend oder vertreten und/oder mit der Beschlussfassung einverstanden, so können Beschlüsse auch dann gefasst werden, wenn die für die Einberufung und Ankündigung geltenden gesetzlichen Vorschriften nicht eingehalten worden sind.
- (6) Soweit über die Verhandlungen der Gesellschafterversammlung nicht eine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über den Verlauf der Versammlung (zu Beweis Zwecken, nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung) eine Niederschrift anzufertigen, in welcher Ort und Tag der Sitzung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlungen und die Beschlüsse der Gesellschafter anzugeben sind. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden zu unterzeichnen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.
- (7) Die Gesellschafterversammlung beschließt über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verteilung des Jahresüberschusses, der sich daraus ergibt,
 - b) die Einforderung von Einzahlungen auf die Stammeinlagen,
 - c) die Abtretung, Belastung, Teilung sowie die Einziehung und die Pflicht zur Abtretung von Geschäftsanteilen,
 - d) die Bestellung und die Abberufung von Geschäftsführern sowie deren Entlastung,
 - e) die Maßnahmen zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung,
 - f) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft aus der Gründung oder Geschäftsführung gegen Geschäftsführer oder Gesellschafter zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, welche sie gegen einen Geschäftsführer zu führen hat,
 - g) sowie über alle die Geschäfte, die nach diesem Gesellschaftsvertrag der Zuständigkeit der Gesellschafter zugewiesen sind, insbesondere die in § 8 Abs. (2) dieses Vertrages genannten Geschäfte.

§ 10 Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Versammlungen gefasst. Außerhalb von Versammlungen können sie, soweit nicht zwingendes Recht eine andere Form vorschreibt, durch schriftliche, fernschriftliche, telegrafische oder mündliche, auch fernmündliche Abstimmung gefasst werden, wenn sich jeder Gesellschafter an der Abstimmung beteiligt.
- (2) Soweit über Gesellschafterbeschlüsse nicht eine notarielle Niederschrift aufgenommen wird, ist über jeden außerhalb von Gesellschafterversammlungen gefassten Beschluss (zu Beweis Zwecken, nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung) unverzüglich eine Niederschrift anzufertigen, welche den Tag und die Form der Be-

schlussfassung, den Inhalt des Beschlusses und die Stimmabgaben anzugeben hat. Diese Schrift ist jedem Gesellschafter abschriftlich unverzüglich zuzusenden.

- (3) Gesellschafterbeschlüsse werden mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder Gesellschaftsvertrag eine größere Mehrheit vorsehen. Je volle € 50,00 eines Gesellschaftsanteils gewähren eine Stimme. Stimmenthaltungen zählen als Nein-Stimmen.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse können nur durch Klage gegen die Gesellschaft innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie gefasst worden sind, angefochten werden.

V. Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Lagebericht, Ergebnisverwendung

§ 11 Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das Kalenderjahr, in dem die Gesellschaft im Handelsregister eingetragen worden ist, wird als Rumpfgeschäftsjahr geführt.

§ 12 Jahresabschluss, Lagebericht, Ergebnisverwendung

- (1) Die Geschäftsführung hat in den ersten drei Monaten eines jeden Geschäftsjahres den Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang und –soweit vorgeschrieben- Lagebericht) nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung unter Berücksichtigung der handels- und steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften aufzustellen und der Gesellschafterversammlung mit ihrem Ergebnisverwendungsvorschlag vorzulegen. Soweit § 264 HGB eine längere Frist einräumt, kann diese ausgenutzt werden.
- (2) Die Gesellschafter haben innerhalb der gesetzlichen Fristen über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Verwendung des Ergebnisses zu beschließen.
- (3) Beschlüsse, Beträge in die Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen, bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

VI. Wettbewerbsverbot

§ 13 Wettbewerbsverbot

- (1) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.
- (2) Jedenfalls ist dem Gesellschafter Wolfgang Jansen gestattet, in unverändertem Umfang für die Firma Wolfgang Jansen GmbH – HRB 9398 AG Bonn – tätig zu bleiben. Ihm ist auch gestattet, in unverändertem Umfang, und zwar auch für neue Fälle, vermögensverwaltend für sich persönlich und Dritte tätig zu werden.

Im Übrigen kann durch Gesellschafterbeschluss von einem etwa bestehenden Wettbewerbsverbot Befreiung erteilt werden.

VII. Abtretung, Einziehung, Neubildung und Vereinigung von Geschäftsanteilen

§ 14 Abtretung von Geschäftsanteilen

- (1) Die Abtretung und Belastung eines Geschäftsanteils oder eines Teils eines Geschäftsanteils bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung aller übrigen Gesellschafter. § 17 Abs. 1 GmbHG bleibt unberührt.
- (2) Nur die Gesellschafterversammlung kann mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters mehrere voll eingezahlte Geschäftsanteile zu einem einheitlichen Geschäftsanteil zusammenlegen.
- (3) Für den Fall des- auch teilweisen- Verkaufs eines Geschäftsanteils sind die übrigen Gesellschafter zum Vorkauf berechtigt. Das Vorkaufsrecht steht ihnen in dem Verhältnis zu, in welchem die Nennbeträge ihrer Geschäftsanteile zueinander stehen. Soweit ein Vorkaufsberechtigter von diesem Recht nicht wirksam Gebrauch macht, geht es im genannten Anteilsverhältnis auf die anderen Vorkaufsberechtigten über. Der Gesellschafter hat den Kaufvertrag vollinhaltlich und unverzüglich sämtlichen anderen Gesellschaftern schriftlich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb eines Monats nach Zugang dieser Mitteilung schriftlich gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. Jeder Vorkaufsberechtigte kann sein Vorkaufsrecht allein geltend machen. Ergeben sich durch die Ausübung nicht teilbare Spitzenbeträge eines Geschäftsanteils, so stehen diese den Berechtigten in der zeitlichen Reihenfolge der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu. Bei wirksamer Ausübung eines Vorkaufsrechtes sind die anderen Gesellschafter verpflichtet, eine dazu erforderliche Zustimmung zu erteilen. Wird das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, entfällt das Zustimmungserfordernis nach Absatz 1.

§ 15 Einziehung

- (1) Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist zulässig.
- (2) Die Einziehung des Geschäftsanteils eines Gesellschafters ohne dessen Zustimmung ist zulässig, wenn
 - a. der Gesellschafter, gleichgültig aus welchen Gründe, arbeitsunfähig oder gehindert ist, geschäftsführend tätig zu werden und die volle Wiederherstellung seiner Einsatzfähigkeit aller Voraussicht nach auf die Dauer von mindestens einem Jahr ausgeschlossen ist;
 - b. der Gesellschafter ein etwa bestehendes Wettbewerbsverbot nach diesem Vertrag verletzt und diese Verletzung trotz einer schriftlichen Abmahnung durch einen Gesellschafter fortsetzt;

- c. der Gesellschafter seine sonstigen sich aus diesem Gesellschaftervertrag ergebenden Verpflichtungen gröblich verletzt und diese Pflichtverletzung trotz einer schriftlichen Abmahnung durch einen Gesellschafter oder die Gesellschaft fortsetzt oder in der Person des Gesellschafters ein seine Ausschließung rechtfertigender Grund vorliegt;
 - d. der Geschäftsanteil von einem Gläubiger des Gesellschafters gepfändet oder sonst wie in diesen vollstreckt wird und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von zwei Monaten, spätestens bis zur Verwertung des Geschäftsanteils, aufgehoben wird;
 - e. über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder die Gesellschafter die Richtigkeit seines Vermögensverzeichnisses an Eides statt zu versichern hat;
 - f. der Gesellschafter die Gesellschaft nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrages kündigt;
- (3) Die Einziehung wird durch die Geschäftsführung erklärt. Sie bedarf eines Gesellschafterbeschlusses, der mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird. Dem betroffenen Gesellschafter steht kein Stimmrecht zu.

§ 16 Erbfolge

- (1) Geht ein Geschäftsanteil ganz oder teilweise durch Erwerb von Todes wegen auf eine Person über, welche nicht zu den gesetzlichen Erben eines Gesellschafters gehört, so kann der betreffende Geschäftsanteil oder Anteil hiervon eingezogen oder dessen Abtretung verlangt werden.
- (2) Für die Einziehung bzw. Abtretung gilt § 15 entsprechend, jedoch können die gesetzlichen Erben, sofern solche zu den weiteren Gesellschaftern gehören, vor den übrigen Gesellschaftern die Abtretung des Geschäftsanteils bzw. Anteils am Geschäftsanteil an sich verlangen.
- (3) Die in vorstehenden Absätzen aufgeführten Befugnisse können nur ausgeübt werden innerhalb eines halben Jahres, nachdem die übrigen Gesellschafter von dem Erwerb von Todes wegen einschließlich seines Rechtsgrundes Kenntnis erlangt haben.

§ 17 Einziehungsvergütung

- (1) Die Einziehung erfolgt gegen Vergütung. Die Vergütung besteht in einem Geldbetrag in Höhe desjenigen Anteils an dem nach Abs. 2 zu berechnenden Reinvermögen (Stammkapital zzgl. der Rücklagen und eines etwaigen Bilanzgewinns abzüglich eines etwaigen Bilanzverlustes) der Gesellschaft zum Stichtage, der dem Verhältnis des eingezogenen Geschäftsanteils zum Stammkapital entspricht, abzüglich des in Absatz 4 bezeichneten und zzgl. des in Absatz 5 bezeichneten Betrages. Stichtag ist der Schluss des letzten, vor Einziehung abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft.
- (2) Als Reinvermögen im Sinne von Abs. 1 gilt das buchmäßige Reinvermögen der Gesellschaft, das in der durch die Gesellschaft festgestellten Jahresbilanz der Gesellschaft zum Stichtag ausgewiesen ist. Bei Einziehung im Falle des Todes eines Gesellschafters bestimmt sich das Reinvermögen jedoch nach den Verkehrswerten.
- (3) Nachträgliche Änderungen der Jahresbilanz der Gesellschaft infolge steuerlicher Außenprüfungen oder aus anderen Gründen (mit Ausnahme einer Anfechtung des die betreffende Jahresbilanz feststellenden Gesellschafterbeschlusses) bleiben auf die Einziehungsvergütung ohne Einfluss.
- (4) Von dem Teil des Reinvermögens im Sinne von Abs. 2, der auf den Geschäftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters entfällt, ist ein Betrag in Höhe des Teils des in der Körperschaftsteuerbilanz zum Stichtag ausgewiesenen Bilanzgewinns abzuziehen, der an den ausscheidenden Gesellschafter ausgeschüttet wird.
- (5) Dem Anteil am Reinvermögen im Sinne von Abs. 2, der auf den Geschäftsanteil des ausscheidenden Gesellschafters entfällt, ist derjenige Betrag hinzuzurechnen, der an den ausscheidenden Gesellschafter ausgeschüttet werden müsste, wenn der auf seinen Geschäftsanteil zeitanteilig entfallende Teil des ausschüttungsfähigen Jahresabschlusses des Geschäftsjahres, in dem die Einziehung erfolgt, voll an ihn ausgeschüttet würde.
- (6) Streitigkeiten über die Höhe der Einziehungsvergütung werden von einem durch die Industrie- und Handelskammer in Bonn zu benennenden Wirtschaftsprüfer als Schiedsgutachter, der auch über die Kosten seiner Inanspruchnahme entsprechend den Bestimmungen der §§ 91 ff ZPO zu entscheiden hat, für alle Beteiligten endgültig entschieden.

§ 18 Zahlbarkeit der Einziehungsvergütung

Eine Einziehungsvergütung ist in fünf Raten, deren erste einen Monat nach Feststellung der Höhe der Einziehungsvergütung, die folgenden jeweils ein Jahr später, fällig.

§ 19 Abtretungsverlangen statt Einziehung

Die Gesellschafterversammlung kann statt Einziehung auch die Abtretung an einen von ihr zu benennenden anderen Gesellschafter oder Dritten verlangen.

VIII. Dauer, Kündigung, Auflösung

§ 20 Dauer

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

§ 21 Liquidation

- (1) Die Liquidation der Gesellschaft erfordert einen Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen.
- (2) Liquidatoren sind die oder ist der Geschäftsführer, es sei denn, die Gesellschafterversammlung bestimmt anderes.

IX. Schlussabstimmungen

§ 22 Gründungsaufwand

Die Gesellschaft trägt die mit ihrer Gründung verbundenen Kosten einschließlich der Kosten der Eintragung und Bekanntmachung (Gründungsaufwand) bis zur Höhe von € 2.500,00.

§ 23 Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Gesellschafter diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken werden die Gesellschafter diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorneherein bedacht.

Köln, den 15. Mai 2003

L.S. Notar Reuter

Kapitel 17: Mittelverwendungskontrollvertrag

Zwischen

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG,

Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg

- nachstehend auch kurz mit „Gesellschaft/Beteiligungsgesellschaft“ bezeichnet -

u n d

ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln

Max-Pechstein-Straße 60, 50858 Köln

- nachstehend auch kurz mit „ABB“ bezeichnet -

Präambel:

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt eine Kapitalerhöhung. Die Kapitalerhöhungsbeträge sollen zum Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds (Zielfondsgesellschaften), die in der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen sollen (geschlossene Immobilienfonds), verwendet werden. Die Beteiligungsgesellschaft unterwirft sich hinsichtlich der Verwendung der Mittel aus der Kapitalerhöhung der Kontrolle durch die ABB nach folgender Maßgabe:

§ 1

Eine von einem oder mehreren Anlegern übernommene Kapitalbeteiligung wird erst wirksam, wenn die von den betreffenden Anlegern oder dem betreffenden Anleger geleisteten oder zu leistenden Beträge von der ABB freigegeben sind. Soweit Beträge nicht freigegeben sind, ist die Erklärung der ABB, dass die Beträge der Gesellschaft zur Verfügung stehen, ausreichend.

§ 2

Alle Kapitaleinzahlungen aus der beabsichtigten Kapitalerhöhung erfolgen auf ein Anderkonto der ABB. Die Details zur Kontenbezeichnung werden gesondert der Beteiligungsgesellschaft und den einzelnen Anlegern, die sich an der Kapitalerhöhung beteiligen, mitgeteilt.

§ 3

Die ABB hat die Beträge aus der Kapitalerhöhung freizugeben, wenn soweit und sobald

- die Verwendung der zur Verfügung stehenden bzw. zur Verfügung gestellten oder noch zur Verfügung zu stellenden Mittel zum Erwerb von Beteiligungen im Sinne der Präambel gesichert ist,
- der betreffende Beteiligungserwerb im Einklang mit den Anlagerichtlinien der Gesellschaft - **Anlage 1** dieses Mittelverwendungskontrollvertrages - steht.

Sonstige Gebühren sind von der ABB entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen auszuführen. Dies gilt insbesondere auch für die vorab zu zahlenden Beträge für Agio und Eigenkapitalvermittlung, für die eine entsprechende Vereinbarung getroffen ist.

Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit, der steuerlichen Situation im einzelnen, hat durch die ABB nicht zu erfolgen. Dies gilt insbesondere dahingehend, dass Recherchen über die tatsächliche Einkunftsart der Gesellschaft, an der eine Beteiligung erworben werden soll, durch die ABB nicht stattzufinden hat.

§ 4

Die ABB kann sich mit Erfüllung ihrer Aufgaben umfassend von Dritten unterstützen lassen oder Dritte beauftragen, Leistungen für die Gesellschaft zu erbringen. Pflichten und Haftung der ABB bleiben davon unberührt.

§ 5

Die ABB haftet für die Verletzung der in diesem Vertrag übernommenen Pflichten nach Maßgabe der standesrechtlich üblichen Sorgfalt. Ansprüche gegen die ABB verjähren innerhalb von drei Jahren seit Schadenentstehung.

Die ABB übernimmt keine Pflicht, die Zielfondsgesellschaften und die diesen gehörenden Objekte auf Vollständigkeit, Freiheit von Mängeln und technische Eignung zu überprüfen.

Ansprüche gegen die ABB können erst geltend gemacht werden, wenn die Gesellschaft anderweitig Ersatz nicht zu erreichen vermochte. Ansprüche gegen die ABB sind auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt.

Vorstehende Haftungsbeschränkungen gelten nicht im Falle vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung.

§ 6

Das Auftragsverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, durch Zweckerreichung. Zweckerreichung gilt als eingetreten mit der Abwicklung des Investitionsvorhabens und Vorlage der Endabrechnung über die freigegebenen Gelder durch die ABB. Bis zur vollständigen Zahlung des Honorars steht der ABB ein Zurückbehaltungsrecht zu.

Eine vorzeitige Beendigung des Auftragsverhältnisses ist beiderseits nur durch fristlose Kündigung aus wichtigem Grund möglich.

Hat die Gesellschaft eine vorzeitige Kündigung zu vertreten, behält die ABB ihren vollen Honoraranspruch. Andernfalls hat sie Anspruch auf einen den bereits erbrachten Leistungen entsprechenden Teil ihrer Vergütung.

§ 7

Die ABB erhält für ihre Aufgaben eine Vergütung in Höhe von 0,55% der jeweils übernommenen Kapitalerhöhungsbeträge, fällig einen Monat nach Abwicklung und Verwendung.

§ 8

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

§ 9

Die Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung dieser Vereinbarungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen und die Vereinbarung im Gesamten nicht. Die unwirksame Bestimmung ist vielmehr durch eine wirksame zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung Gewollten möglichst nahe zu kommen hat. In entsprechender Weise ist bei Lückenhaftigkeit der Vereinbarung und bei der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen zu verfahren.

Hennef/Sieg, den 20.08.2009

Köln, den 20.08.2009

Gez. Wolfgang Jansen
Geschäftsführer der Jansen Immobilien
Management GmbH, diese handelnd als
persönlich haftende Gesellschafterin der

Dr. Fritz Reimnitz
Geschäftsführer

Jansen Portfoliofonds 7
GmbH & Co. KG

ABB Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Köln

Kapitel 18: Treuhandvertrag

zwischen:

dem im Kaufauftrag jeweils benannten Anleger

- nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und

ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Max-Pechstein-Straße 60, 50858 Köln

- nachfolgend „Treuhand“ genannt –

Präambel:

Der Treugeber will sich über den Treuhand als Kommanditist an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG (nachstehend auch kurz „Gesellschaft“ genannt) nach Maßgabe seines Auftrages zum Beteiligungserwerb (Kauf-Auftrag) beteiligen. Mit dem Erwerb der Beteiligung beauftragt hiermit der Treugeber den Treuhand. Der treuhänderisch für den Treugeber zu erwerbende und zu haltende Kommanditanteil ist im Kauf-Auftrag benannt. Mit Annahme des Angebotes durch Unterzeichnung des Treuhänders auf dem Kauf-Auftrag kommt zwischen dem Treugeber und dem Treuhand ein Treuhandverhältnis zustande, kraft dessen der Treuhand beauftragt ist, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, des Kauf-Auftrages sowie des Gesellschaftsvertrages in der im Prospekt abgedruckten Fassung für den Treugeber im eigenen Namen, aber auf Rechnung und Gefahr des Treugebers, einen Kommanditanteil an der Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu verwalten. Wirtschaftlich soll die betreffende Kommanditbeteiligung ausschließlich dem Treugeber zugeordnet werden.

Der Treuhand wird den Kauf-Auftrag nur ausführen, wenn die Realisierung des Investitionsvorhabens in der Weise gesichert erscheint, dass die Beteiligung für den Treugeber entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages und des Kauf-Auftrages erworben wird und keine Rechte Dritter dem entgegenstehen. Er überwacht die Durchführung und Einhaltung des Finanzierungs- und Investitionsplanes während der Investitionsphase (Mittelverwendungskontrolle). Der Treugeber hält sich an sein Angebot nach Maßgabe des Kauf-Auftrages gebunden. Sind diese Bedingungen für die Ausführung des Kauf-Auftrages nicht bis zum 31.12.2010 eingetreten, können sowohl Treugeber wie Treuhand von diesem Vertrag zurücktreten. Andere Ansprüche als eventuelle Rückabwicklungsansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, bestehen für diesen Fall nicht.

Dem Beteiligungsvorhaben sollen folgende Daten zugrunde gelegt werden, wobei Abweichungen im Interesse einer Realisierung des Vorhabens möglich sind:

1. Finanzierungsplan ^{1) 2)}

	Netto	%
Eigenkapital ³⁾⁴⁾	EUR 4.000.000,-	90,91
Fremdkapital	EUR 400.000,-	9,09
Gesamt	EUR 4.400.000,-	100

Anmerkungen:

- 1) Alle aufgeführten Zahlen beziehen sich auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens.
- 2) Im Gesamtaufwand laut Investitionsplan nicht enthaltene Beträge sind erforderlichenfalls aus Eigenkapital zu leisten.
- 3) Soweit der einzelne Treugeber seinen Kaufpreis finanziert, stellt die Gesellschaft Sicherheiten dafür nicht zur Verfügung. Die Finanzierung ist Sache des Treugebers. Sie berührt das Verhältnis zum Treuhand und zur Gesellschaft nicht.
- 4) Der geschäftsführende Kommanditist kann das Eigenkapital auf bis zu € 8.000.000,- erhöhen.

2. Investitionsplan a) b) c)

Verwendungszweck	Vertragspartner bzw. voraussichtlicher Vertragspartner	Investitionsbetrag
Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds	diverse Verkäufer, noch nicht feststehend	€ 3.788.000,-
Mittelverwendungskontrolle	Treuhänder d)	€ 12.000,-
Rechtsberatung e)	dem Treuhänder nahestehende Sozietät von RA/WP/StB f)	€ 60.000,-
Steuerberatung g)	Dem Treuhänder nahestehende Sozietät von RA/WP/StB f)	€ 20.000,-
Einrichtung Anleger- und Fondsverwaltung	Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH h)	€ 10.000,-
Einrichtung Portfoliomanagement	Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH h)	€ 60.000,-
Konzeption und Projektierung	Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH h)	€ 80.000,-
Vermittlung Beteiligung Zielfonds	Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG h)	€ 60.000,-
Vertriebskoordination	Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG h)	€ 40.000,-
Eigenkapitalvermittlung	Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG h)	€ 240.000,-
Liquiditätsreserve	Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG	€ 30.000,-
Gesamtsumme		€ 4.400.000,-

Anmerkungen:

- a) Verschiebungen zwischen den einzelnen Positionen sind zulässig, sofern sie nicht ein erhebliches Ausmaß erreichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Liquiditätsvorschau nur eine Beispielrechnung ist, die nur bei Richtigkeit der dort getroffenen Annahmen zutreffend ist; maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit ist die tatsächliche Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben.
- b) Der Gesamtaufwand enthält nicht:
- Kosten der dem Geschäftsführer ggf. zu erteilenden Vollmacht,
 - Mehrkosten aufgrund höherer Gewalt und unvorhersehbarer Umstände,
 - eine etwaige Grunderwerbsteuer,
 - Agio von 5 % bezogen auf das Eigenkapital, wobei die Gebühr vom jeweiligen Zeichner über die im Investitionsplan ausgewiesene Gebühren hinaus direkt der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG geschuldet wird.
- c) Die aufgeführten Beträge beziehen sich stets auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens. Sollte das Eigenkapital auf mehr als € 4.000.000,- erhöht werden, erhöhen sich die Einzelpositionen des Investitionsplans entsprechend.
- d) Ab dem 01.01.2011 erhält der Treuhänder für seine laufende Treuhandtätigkeit ein Honorar in Höhe von 1,00% der der Gesellschaft zufließenden Ausschüttungen, mindestens jedoch € 3.000,-, inkl. USt.
- e) Honorar für sämtliche Rechtsberatungsleistungen der Konzeptionsphase.
- f) Die vorgesehene Sozietät berät und vertritt Herrn Wolfgang Jansen und dessen Firmen auch bei anderen Gelegenheiten.
- g) Der Investitionsplanansatz betrifft die laufende Steuerberatung für die Veranlagungszeiträume 2009 und 2010.
- h) Herr Wolfgang Jansen ist alleiniger bzw. Mehrheitsgesellschafter.

TREUHANDVERTRAG

§ 1 Treuhandvertrag

Der Treuhänder erhält den Auftrag, im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Treugebers, im Rahmen des jeweils gültigen Gesellschaftsvertrages nach Maßgabe des Kauf-Auftrages eine Beteiligung zu erwerben und die Beteiligung für den Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Der Treuhänder wird für eine Mehrzahl von Treugebern Gesellschaftsanteile übernehmen und gleichartige Treuhandverträge abschließen. Alle Treuhandverträge sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen verbunden.

Zur Kündigung des Treuhandverhältnisses ist der Treugeber nur nach Maßgabe von § 8 des Treuhandvertrages berechtigt. Der Treuhänder ist hinsichtlich Übernahme und Verwaltung der treuhänderisch zu haltenden Gesellschaftsbeteiligungen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 2 Ausübung der Beteiligungsrechte des Treugebers

1. Der Treuhänder tritt nach außen im eigenen Namen auf. Er übt alle dem Treugeber gegenüber der Gesellschaft zustehenden Rechte aus, insbesondere das Stimmrecht, soweit nicht der Treugeber in Einklang mit den Regeln des Gesellschaftsvertrages selbst Rechte ausübt. Der Treuhänder wird sich – soweit ihm keine Weisung vorliegt – bei Abstimmungen der Stimme enthalten.
2. Der Treuhänder ist verpflichtet, alles, was er in Durchführung der Treuhandschaft erhält, dem Treugeber herauszugeben.

§ 3 Mitwirkung der Treugeber

1. Der Treugeber hat das Recht, nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Er ist hiermit ermächtigt, das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. In diesen Fällen wird der Treuhänder an Abstimmungen nicht teilnehmen. Macht der Treugeber von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch, enthält der Treuhänder sich der Stimme.

Der Treuhänder darf an den der Gesellschaftsversammlung zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung der Treugeber teilnehmen.

2. Der Treuhänder hat Weisungen der einzelnen Treugeber zu beachten. Erfolgt keine Weisung, erfolgt Stimmenthaltung durch den Treuhänder. Weisungen des Treugebers sind nur zu beachten, wenn sie spätestens zwei Tage vor der Versammlung bei ihm eingegangen sind.
3. Ist Gefahr in Verzug, handelt der Treuhänder nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei stellt es keinen Ermessenfehler dar, wenn er entsprechend den Vorschlägen der Geschäftsführung handelt, es sei denn, diese sind ersichtlich und offensichtlich fehlerhaft.

Der Treugeber erteilt sein Einverständnis zu allen im Investitions- und Finanzierungsplan vorgesehenen Maßnahmen, soweit in seinem Kauf-Auftrag nichts Gegenteiliges angeordnet ist.

§ 4 Informationspflichten des Treuhänders

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, den Treugeber über alle wesentlichen Umstände seiner treuhänderisch gehaltenen Beteiligung zu informieren und in angemessenen Zeitabschnitten über die Gesellschaft zu berichten, sofern nicht diese selbst schriftlich oder in Gesellschafterversammlungen, zu denen der Treugeber geladen war, informiert. Ausreichend ist eine Unterrichtung durch die jährlichen Geschäftsberichte der Gesellschaft.
2. Der Treuhänder wird, sofern ihm die Gesellschaft die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt hat, möglichst bis zum 30.09. des jeweils folgenden Jahres dem Treugeber das steuerliche Jahresergebnis entsprechend seiner Beteiligung mitteilen, soweit dies nicht die Gesellschaft tut. Der Treuhänder darf davon ausgehen, dass beschlossene oder planmäßige Ausschüttungen erfolgen und den Treugeber bzw. einen von ihm benannten Dritten erreichen, soweit nicht der Treugeber oder der Dritte ihm Gegenteiliges mitteilt.
3. Der Treugeber wird den Treuhänder unverzüglich unterrichten, falls beschlossene Entnahmen nicht eingehen. Der Treuhänder hat darüber hinaus keine Überwachungspflicht.

§ 5 Vermögenstrennung

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, das treuhänderisch gehaltene Vermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
2. Sämtliche den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil betreffenden Einnahmen, insbesondere Entnahmen und Kapitalrückzahlungen stehen dem Treugeber zu. Sie sind vom Treuhänder zur Verfügung des Treugebers zu halten, soweit sie ihm zugeflossen sind. Der Treuhänder tritt bereits jetzt die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung, soweit sie in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beschlossene Ausschüttungen (Entnahmen) und auszuschüttende Gewinne, ein eventuelles Auseinandersetzungsguthaben im Falle eines Ausscheidens aus der Gesellschaft oder einen Anteil am Liquidationserlös betreffen, an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an.
3. Falls erforderlich, führt der Treuhänder ein gemeinsames Anderkonto für alle Treugeber.

§ 6 Freistellung

Der Treugeber stellt hiermit den Treuhänder von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen diesen in seiner Eigenschaft als Inhaber des Gesellschaftsanteils oder im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird der Treuhänder in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt insbesondere auch für die Haftung für die von der Gesellschaft übernommenen Fremdmittel. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen den Treuhänder geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung von Treuhandverhältnissen geltend gemacht werden.

§ 7 Vergütung

Für seine Tätigkeit erhält der Treuhänder - unabhängig von Anzahl und Umfang der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen - eine laufende Vergütung in Höhe von 1,00% der der Gesellschaft zufließenden Ausschüttungen, mindestens aber € 3.000,- inkl. Umsatzsteuer und jeweils pro Jahr. Die Gebühr ist jährlich spätestens am 05.12. fällig.

Für die Zeit bis zum 31.12.2010 beträgt die Gebühr jedoch 1,0 % des Gesamtkapitals der Gesellschaft inkl. Umsatzsteuer. Sie ist in den Beträgen des Investitionsplanes enthalten. Die Gebühr ist voraussichtlich am 30.12.2009 fällig, ggf. anteilig der Platzierung, nicht aber vor Rechnungslegung durch den Treuhänder.

Die Zahlung der Treuhandvergütung erfolgt ausschließlich durch die Gesellschaft, die auch Auftraggeber des Treuhänders ist, da eine Direktbeteiligung vorbehaltenlich der Regelungen in § 8 Nr. 5 des Treuhandvertrages ausgeschlossen ist. Der einzelne Treugeber schuldet hingegen die Treuhandvergütung zusätzlich nicht, sondern nur im Rahmen seiner Haftung für die Verpflichtungen der Gesellschaft. Zusätzlich sind dem Treuhänder alle entstehenden Auslagen, auch die Kosten von Treugeberversammlungen, von der Gesellschaft zu erstatten. Sonderleistungen des Treuhänders sind von dem betreffenden Treugeber gesondert zu vergüten.

§ 8 Dauer, Kündigung und Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis beginnt mit der Annahme des rechtsverbindlich unterzeichneten Kauf-Auftrages des Treugebers durch den Treuhänder. Auf den Zugang der Erklärung des Treuhänders beim Treugeber kommt es nicht an. Der Treuhänder wird jedoch dem Treugeber ein von ihm unterzeichnetes Exemplar des Kauf-Auftrages zusenden.
2. Erfüllt ein Treugeber seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens einer Woche nicht oder nicht in voller Höhe, so ist der Treuhänder berechtigt, vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Dies gilt auch, wenn der Treugeber seine gegenüber Dritten, insbesondere den finanzierenden Banken, bestehenden Pflichten nicht erfüllt hat und deswegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil oder das Gesellschaftsvermögen angekündigt oder erfolgt sind. Der Treuhänder ist in diesem Fall bevollmächtigt, den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil des Treugebers freihändig zu veräußern. Aus dem Veräußerungserlös sind vorweg die Verpflichtungen des Treugebers gegenüber dem Treuhänder und der Gesellschaft zu decken. Der Treuhänder ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
3. Wenn der Treuhänder von den vorstehenden Rechten Gebrauch macht, sind die von dem betreffenden Treugeber bereits geleisteten Zahlungen erst dann an ihn zurückzuzahlen, wenn ein Treuhandvertrag mit neuen Treugebern abgeschlossen worden ist und von diesen Zahlungen mindestens in der geschuldeten Höhe geleistet worden sind. Eine Verzinsung geleisteter Zahlungen erfolgt gegenüber dem ausgeschiedenen Treugeber nicht. Dieser trägt die anteiligen Kosten, mindestens aber einen Betrag in Höhe von 10 % der von ihm übernommenen Einlage als Bearbeitungsgebühr. Der Treuhänder kann darüber hinaus Verzugszinsen in Höhe von 10 % p. a. verlangen. Dem Treugeber steht der Nachweis frei, dass nur ein geringerer Schaden entstanden ist. In diesem Fall schuldet er nur diesen Betrag.
4. Die Bestimmungen der Ziffern 2 und 3 gelten ausdrücklich auch dann, wenn Gläubiger des Treugebers die Vollstreckung in Gesellschaftsvermögen oder die Rechte des Treugebers aus dem Gesellschafts- oder diesem Treuhandvertrag androhen und diese Androhung trotz einmonatiger Fristsetzung nicht zurückge-

nommen wurde, oder vollziehen sowie hinsichtlich der Folgen einer Nutzung des Vermögens der Gesellschaft zur Absicherung von Darlehen zur Refinanzierung der vom Treugeber gezeichneten Festkapitalbeträge.

- Das Treuhandverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann vom Treugeber jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einer Woche gekündigt werden. Der Treuhänder kann jedoch das Treuhandverhältnis nur mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen und auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2030 liegt, nur aus wichtigem Grund. Im Übrigen endet das Treuhandverhältnis in jedem Fall mit Beendigung der Gesellschaft, von der Anteile treuhänderisch gehalten werden.

Erfolgt eine Kündigung, hat der Treuhänder den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber herauszugeben. Der Treugeber wird unmittelbarer Gesellschafter der Gesellschaft. Entsprechende Berichtigung des Handelsregisters hat zu erfolgen.

Der Gesellschaft, dem Treuhänder und den übrigen Gesellschaftern entstehender Aufwand, entstehende Kosten und Folgekosten, die aus und wegen der Direktbeteiligung des früheren Treugebers entstehen, insbesondere Notar- und Gerichtskosten sowie Verkehrssteuern, trägt der Treugeber, dessen Treuhandverhältnis aufgelöst ist.

Im Fall des Ablebens des Treugebers geht das Treuhandverhältnis auf dessen Erben (Vermächtnisnehmer) über. Mehrere Erben (Vermächtnisnehmer) können sich gegenüber dem Treuhänder nur durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten lassen. Jeder der Erben (Vermächtnisnehmer) gilt bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters als bevollmächtigt, Erklärungen des Treuhänders wirksam für und gegen alle Erben (Vermächtnisnehmer) entgegenzunehmen.

- Liegt in Bezug auf einen Treugeber ein wichtiger Grund im Sinne der Regelung in § 16 des Gesellschaftsvertrages vor, richtet sich die mögliche Beendigung des Treuhandverhältnisses und der Beteiligung des Treugebers nach den entsprechend einschlägigen Regeln des Gesellschaftsvertrages.

§ 9 Anteilsübertragung

- Der vom Treuhänder für den Treugeber gehaltene Gesellschaftsanteil ist nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt übertragbar und belastbar und zwar im Rahmen des jeweils gültigen Gesellschaftsvertrages. Der Treuhänder erklärt aber im Voraus unwiderruflich seine Zustimmung zu einer Gesamtveräußerung in Gestalt der Vertragsübernahme. Die Übernahme kann jedoch entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag nur mit Wirkung zum 31.12., 24.00 Uhr, oder zum 01.01., 0.00 Uhr, eines jeden Jahres erfolgen, es sei denn, es wird etwas anderes vereinbart und die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen bei der Gesellschaft liegen dafür vor.
- Abtretungen, Belastungen und Vertragsübernahme bedürfen nicht der Zustimmung des Treuhänders, sind jedoch ihm gegenüber nur wirksam, wenn sie ihm durch eingeschriebenen Brief mitgeteilt oder von ihm bestätigt werden. Diese Regelung gilt auch für Rechtsübergänge nicht rechtsgeschäftlicher Art. Einschränkungen im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sind zu beachten.
- Auch in anderen Fällen der Rechtsnachfolgen, z. B. im Falle des Todes oder bei jeder Art von Gläubigerzugriff, findet lediglich ein Wechsel des Treugebers statt.
- Der Treugeber erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, dass die Rechte und Pflichten anderer Treugeber auf Dritte übergehen können. Ferner erklärt sich jeder Treugeber unwiderruflich mit einer Fortsetzung des Treuhandverhältnisses einverstanden.

§ 10 Haftung des Treuhänders

- Der Treuhänder haftet für schuldhafte Verletzung der übernommenen Sorgfaltspflicht nach Maßgabe seiner berufsüblichen Sorgfalt. Der Umfang seiner Haftung ist - soweit in gesetzlichen Sondervorschriften keine höhere oder niedrigere Summe allgemein verbindlich festgesetzt ist - auf € 1 Mio. insgesamt für einen Schadensfall beschränkt, und zwar auch dann, wenn ausnahmsweise eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Treugeber begründet sein sollte. Als einzelner Schadensfall ist die Summe der Schadensersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten zu verstehen, die sich aus ein- und demselben Vorgang ergeben oder von demselben Anspruchsberechtigten aus verschiedenen Vorgängen gegenüber dem Treuhänder oder seinen Mitarbeitern geltend gemacht werden, soweit ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Die Haftung für mittelbare Schäden ist ausgeschlossen.
- Der Treuhänder haftet nicht für den Eintritt des mit der Investition beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolges. Prospektaussagen sind nicht ihm, sondern ausschließlich der Prospektherausgeberin zuzuordnen. Der Treuhänder haftet nicht für den Eintritt vom Treugeber verfolgter steuerlicher Ziele. Steuerliche Zielsetzungen sind nicht Geschäfts- oder Vertragsgrundlage für den Investitionsentschluss des Treugebers und den Abschluss dieses Treuhandvertrages. Richtigkeit und Unrichtigkeit der Investitionsdaten sowie der Aussagen über die steuerliche Konzeption sind allein dem jeweiligen Vertragspartner zuzurechnen.

Der Treuhänder ist lediglich Vertreter der Treugeber. Er übernimmt keine Gewähr dafür, dass von der Gesellschaft und/oder den einzelnen Treugebern ausgewählte Vertragspartner die betreffenden Verträge vertragsgemäß erfüllen werden. Er schuldet nicht die aufgrund dieser Verträge geschuldeten Leistungen.

3. Der Treuhänder haftet nicht für die Durchführbarkeit seines Auftrages, insbesondere nicht dafür, dass die Investition wie geplant durchgeführt wird. Die Durchführung erfolgt insbesondere nicht, wenn nicht die erforderliche Anzahl von Treugebern vorhanden ist oder die Treugeber das geschuldete Eigenkapital nicht fristgerecht zur Verfügung stellen. Der Treuhänder übernimmt keine Pflicht, die zu erwerbenden Beteiligungen auf ihre wirtschaftliche Eignung zu überprüfen.

Ansprüche, die durch den Treuhänder schriftlich abgelehnt werden, müssen binnen sechs Monaten gerichtlich geltend gemacht werden. Erfolgt dies nicht, sind diese Ansprüche ausgeschlossen, soweit auf diese Folgen im Ablehnungsschreiben hingewiesen worden war.

4. Die Haftungsbeschränkungen des Treuhänders gelten nicht für den Fall vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung.

§ 11 Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag ist in seiner jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Treuhandvertrages.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Der Treugeber ist verpflichtet, dem Treuhänder unverzüglich jeden Wohnsitzwechsel schriftlich mitzuteilen. Bis zu einer solchen Mitteilung ist der Treuhänder berechtigt, jegliche Willenserklärungen an die letzte ihm bekannte Adresse des Treugebers zu übermitteln.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Köln.
3. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis abbedungen werden soll.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

_____, **den**

Treugeber

Dieser Treuhandvertrag wird wirksam im Zeitpunkt der Annahme des Kauf-Auftrages durch die Treuhänderin.

Der Kauf-Auftrag sowie der Treuhandvertrag wurden angenommen am:

Köln, den

ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kapitel 19: Kauf-Auftrag

Bitte ausfüllen und einsenden an:
 Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG
 Reutherstraße 3
 53773 Hennef/Sieg

KAUF-AUFTRAG
 zur
Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG

Vermittler:

Name,	Vorname	
Beruf	Telefon (tagsüber)	Fax
Geburtstag	E-Mail	
PLZ, Wohnort	Straße	
Bankverbindung	Konto-Nr.	BLZ
Wohnsitz-Finanzamt	Steuernummer	

Ich beauftrage hiermit die ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Max-Pechstein-Str. 60, 50858 Köln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, als Treuhänder für mich eine Kommanditbeteiligung in Höhe von

€	Festkapital, davon 5 % ins Handelsregister einzutragende Haftenlage
---	---

an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hennef nach Maßgabe des umseitig abgedruckten Treuhandvertrages, dessen Abschluss ich hiermit gleichzeitig anbiete, in ihrem Namen, aber wirtschaftlich auf meine Rechnung zu erwerben.

- Ich beauftrage den Treuhänder, die Beteiligung dauerhaft zu halten. Ich will nicht ins Handelsregister eingetragen werden.
- Ich will nach wirtschaftlichem Erwerb Direktkommanditist werden. Aufschiebend bedingt durch meine Eintragung ins Handelsregister soll das Treuhandverhältnis aufgelöst werden. Der Treuhänder wird hierzu angewiesen und bevollmächtigt.

Der Treuhänder ist berechtigt, Eigenkapital anzufordern und darüber zu verfügen.

Ich bestätige, dass Kauf-Auftrag, Treuhandvertrag und Beteiligung durch Vermittlung der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG, Hennef, zustande gekommen sind bzw. zustande kommen. Ein entsprechender Vermittlungsauftrag der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG wird hiermit bestätigt. Ich bekenne dementsprechend, dass ich der Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG in Kenntnis der Tatsache, dass diese gesellschaftsrechtlich mit den Gesellschaftern der Gesellschaft, der Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH und der Wolfgang Jansen GmbH, verflochten ist, ein Agio in Höhe von 5 % meines Eigenkapitals schulde. Die Jansen Fonds Vertriebs GmbH & Co. KG ist befugt, diese Beträge direkt von mir zu fordern.

Maßgeblich für meine Beteiligung ist der Emissionsprospekt und die dort aufgeführten Verträge. Mir ist bekannt, dass niemand berechtigt ist, andere und abweichende Angaben hierzu zu machen.

Sollte ich diese Erklärung und den Antrag auf Abschluss eines Treuhandvertrages nicht innerhalb der Widerrufsfrist widerrufen haben, halte ich mich unwiderruflich bis zum 31.12.2010 daran gebunden. Treuhandvertrag und Kauf-Auftrag kommen je mit Annahme durch den Treuhänder zustande. Ich verzichte auf den Zugang der Annahmeerklärung als Wirksamkeitsvoraussetzung für die erfolgte Annahme.

Ich verpflichte mich nach Annahme durch den Treuhänder zu folgenden Zahlungen:

50 % Eigenkapital binnen 14 Tagen	€	
5 % Agio binnen 14 Tagen	€	
50 % Eigenkapital binnen 3 Monaten	€	

Nach Annahme durch den Treuhänder auf das Anderkonto Nr. 341 474 264 bei der HypoVereinsbank Köln, BLZ 370 200 90.

Gerate ich mit der von mir zu leistenden Zahlung ganz oder teilweise in Rückstand, kann der Treuhänder vom Vertrag zurücktreten. Die Folgen ergeben sich aus § 8 des Treuhandvertrages.

Ort, Datum Unterschrift

Ich bestätige, den vollständigen Emissionsprospekt vom 15.10.2009 **erhalten zu haben.**

Ort, Datum Unterschrift

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht
 Sie können Ihre Vertragserklärung (Kauf-Auftrag nebst Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrages) innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen und in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Max-Pechstein-Str. 60, 50858 Köln.

Widerrufsfolgen
 Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Absendung Ihrer Widerrufserklärung erfüllen.

Finanzierte Geschäfte
 Haben Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und widerrufen Sie den finanzierten Vertrag, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs bereits zugeflossen ist, können Sie sich wegen der Rückabwicklung nicht nur an uns, sondern auch an Ihren Darlehensgeber halten. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Wertpapieren, Devisen, Derivaten oder Edelmetallen zum Gegenstand hat.

Ort, Datum Unterschrift

Der vorstehende Kauf-Auftrag sowie der Antrag auf Abschluss eines Treuhandvertrages werden angenommen:

Ort, Datum ABB Treuhand GmbH WPG

Kapitel 20: Handelsregistervollmacht

Ich, der/die Unterzeichnende

Name,

Vorname

PLZ, Wohnort

Straße

bin an der im Handelsregister des Amtsgerichtes Siegburg unter HRA 5081 eingetragenen

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef

beteiligt.

Ich erteile hiermit der

Wolfgang Jansen GmbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef

VOLLMACHT,

mich bei allen Anmeldungen zum Handelsregister, insbesondere bei meinem und dem Ein- und Austritt anderer Gesellschafter, bei Kapitalerhöhungen und/oder –herabsetzungen (Haftsummen) und beim Wechsel der persönlich haftenden Gesellschafter(in) zu vertreten.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 befreit und berechtigt, unter Befreiung von § 181 BGB Untervollmacht zu erteilen sowie meine Zustimmung zur Verwaltung eines fremden Kommanditanteils durch einen Testamentsvollstrecker zu erteilen. Die Vollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers. Anträge im Rahmen dieser Vollmacht können gestellt, geändert, eingeschränkt, zurückgenommen und wieder neu gestellt werden.

Die Kosten für die notarielle Beglaubigung, der Unterschrift und dieser Vollmacht trägt der Vollmachtgeber.

Ort, Datum

Unterschrift

(Beglaubigungsvermerk in notarieller Form)

Kapitel 21: Hinweise für Fernabsatzverträge

Fernabsatzverträge sind Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen einschließlich Finanzdienstleistungen, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden, es sei denn, dass der Vertragsabschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebes oder Dienstleistungssystem erfolgt.

Finanzdienstleistungen im Sinne des Satzes 1 sind Bankdienstleistungen sowie Dienstleistungen im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung, Versicherung, Altersvorsorge von Einzelpersonen, Geldanlage oder Zahlung.

Fernkommunikationsmittel im Sinne des Satzes 1 sind Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen dem Verbraucher und einem Unternehmer ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden können, insbesondere Briefe, Kataloge, Prospekte, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk-, Tele- und Mediendienste.

Nach § 312c BGB hat der Unternehmer dem Verbraucher neben der Belehrung über das Widerrufsrecht zudem rechtzeitig vor Abgabe dessen Vertragserklärung in einer dem eingesetzten Fernkommunikationsmittel entsprechenden Weise klar und verständlich und unter Angabe des geschäftlichen Zwecks die Informationen zur Verfügung zu stellen, für die dies in der Rechtsverordnung nach Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) bestimmt ist. Diese sog. Verbraucherinformationen gem. Fernabsatzgesetz sind hier in der folgenden Struktur aufgeführt:

1. Informationen zu den Anbietern
2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen
3. Informationen über die Besonderheiten von Fernabsatzverträgen
4. Außergerichtliche Streitschlichtung und Einlagensicherung
5. Widerrufsbelehrung
Eine Belehrung über das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen gem. § 355 BGB ist zudem Bestandteil des Zeichnungsscheins.

1. Informationen zu dem Anbieter und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

1.1 Beteiligungsgesellschaft

Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co.KG, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg, Tel.: 0 22 42/918 78 00, Fax.: 0 22 42/918 78 10, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg, HRA 5081, Geschäftsführer: Wolfgang Jansen GmbH, Hennef/Sieg, Geschäftsführer: Wolfgang Jansen. Die Hauptgeschäftstätigkeit des Portfoliofonds 7 besteht im Erwerb und im langfristigen Halten von Beteiligungen an Gesellschaften mit in Deutschland gelegenen Immobilien.

1.2 Komplementärin des Portfoliofonds 7

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg, Tel.: 0 22 42/918 78 00, Fax.: 0 22 42/918 78 10, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg, HRB 9105, Geschäftsführer: Wolfgang Jansen. Die Hauptgeschäftstätigkeit der Komplementärin ist die Übernahme der persönlichen Haftung und die Geschäftsführung bei Gesellschaften wie der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG.

1.3 Anbieterin und Herausgeberin des Prospektes, Anlegerbetreuung

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg, Tel.: 0 22 42/918 78 00, Fax.: 0 22 42/918 78 10, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg, HRB 9105, Geschäftsführer: Wolfgang Jansen. Die Haupttätigkeit der Anbieterin besteht in der Entwicklung und Konzeption von geschlossenen Immobilienfonds sowie in der Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dieser Haupttätigkeit.

1.4. Gründungskommanditistin

Wolfgang Jansen GmbH, Reutherstraße 3, 53773 Hennef/Sieg,
Tel.: 0 22 42/918 78 00, Fax.: 0 22 42/918 78 10, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Siegburg, HRB 9122, Geschäftsführer: Wolfgang Jansen

1.5 Vermittler

Siehe Eintragungen auf der Beitrittserklärung.

1.6 Aufsichtsbehörde

Die genannten Gesellschaften unterliegen keiner Aufsichtsbehörde.

1.7 Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Vertragssprache, ebenso wie die Sprache, in der die Kommunikation mit den Anlegern geführt wird, ist Deutsch.

2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Dieser Verkaufsprospekt sowie die Beitrittserklärung enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

2.1 Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG. Der Vertrag kommt mit der Annahme der Beitrittserklärung durch den Portfoliofonds 7 zustande. Der Anlagebetrag wird entsprechend den im Verkaufsprospekt dargestellten Anlagerichtlinien vor allem für den Erwerb von Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften verwendet.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, deren Vollplatzierung bereits erfolgt ist. Der Anleger soll über jährliche Auszahlungen an den Ergebnissen der Immobilienfonds partizipieren.

2.2 Preise

Die Einlage des Anlegers soll mindestens € 10.000,- betragen. Höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Der Betrag ist in Höhe von 100 % zuzüglich 5 % Agio zu erbringen.

2.3 Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten sind im Falle der unmittelbaren Beteiligung als Kommanditist Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht zu entrichten. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Für eine Gesamtübersicht der möglichen Kosten wird auf S. 13 f. des Verkaufsprospektes verwiesen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

2.4 Zahlung und Erfüllung der Verträge

Der Beteiligungsbetrag ist als Bareinlage zuzüglich des gesamten Agios auf den vollen Beteiligungsbetrag ohne Verzug, spätestens 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin an die Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG zu zahlen. Die restlichen 50 % des Beteiligungsbetrages sind drei Monate nach Annahme durch die Treuhänderin an die Gesellschaft zu zahlen. Wenn allerdings die Verpflichtung zur Zahlung des ersten Teilbetrages auf einen Zeitpunkt nach dem 30.06.2010 fällt, ist der Zeichner innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsannahme zur Einzahlung des vollen Beteiligungsbetrages zuzüglich des Agios verpflichtet. Bei nicht fristgerechter Leistung des ersten Teilbetrages zuzüglich Agio sind der Portfoliofonds 7 und die Treuhandkommanditisten nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen bzw. den Ersatz eines weiter gehenden Schadens zu verlangen und von dem Vertrag zurückzutreten. Versäumt der Anleger die fristgerechte Einzahlung des zweiten Teils des Beteiligungsbetrages, ist die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin außerdem berechtigt, den Beteiligungsbetrag

des Anlegers herabzusetzen und Schadensersatz zu verlangen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie dem in diesem Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrag des Portfoliofonds 7 und dem Treuhandvertrag.

2.5 Leistungsvorbehalte, Risiken

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Geschäftsführerin, die Wolfgang Jansen GmbH und der Erbringung der Einlage sowie des Agios bestehen keine Leistungsvorbehalte. Hinsichtlich möglicher Risiken wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

3. Informationen zu den Vertragsverhältnissen

3.1 Informationen zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an den Portfoliofonds 7 vorbehaltlich seines gesetzlichen Widerrufsrechts ein für ihn bis zum 31.12.2010 bindendes Angebot auf Beitritt zum Portfoliofonds 7 ab.

Der Beitritt zum Portfoliofonds 7 wird wirksam, wenn die Treuhänderin dieses Angebot durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung annimmt.

3.2 Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Siehe unter 5. der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung.

3.3 Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Der Portfoliofonds 7 ist auf eine Dauer von 20 Jahren ab Vollinvestition angelegt. Der Anleger ist berechtigt, durch Kündigung frühestens zum 31. Dezember 2030 aus dem Portfoliofonds 7 auszuscheiden. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Portfoliofonds 7 bestimmt sich das Abfindungsguthaben des Anlegers nach § 17 des in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrages des Portfoliofonds 7.

3.4 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf vorvertragliche Schuldverhältnisse, auf den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag des Portfoliofonds 7 findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Gerichtsstand Siegburg vereinbart.

3.5 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die zur Verfügung gestellten Informationen behalten bis zur Mitteilung von Änderungen ihre Gültigkeit.

4. Außergerichtliche Streitschlichtung und Einlagensicherungen

4.1 Außergerichtliche Streitschlichtung

Die Möglichkeit zum Anrufen einer außergerichtlichen Schlichtungsstelle ist vertraglich nicht vorgesehen. Soweit der Anleger die Beteiligung im Wege des Fernabsatzes erworben hat, kann er bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen – unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen – die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Es gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung.

Sämtliche Informationen über die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle und das Beschwerdeverfahren sind unter folgender Adresse erhältlich:

Deutsche Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt/Main, Tel.: 069/23 88 190-6, -7 oder -8, Telefax 069/23 88 1919,
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

4.2 Einlagensicherung/Garantiefonds

Ein Garantiefonds, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, steht für Beteiligungsangebote wie dem vorliegenden nicht zur Verfügung.

5. Widerrufsbelehrung

Über das bei Haustürgeschäften nach § 312 BGB und bei Fernabsatzverträgen nach § 312 d BGB gegebene gesetzliche Widerrufsrecht gem. § 355 BGB

5.1 Widerrufsrecht

Sie können Ihre auf den Abschluss bzw. auf den Beitritt zum Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG gerichtete Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, bei Verträgen, die unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. Briefe, Telefonaten, E-Mails, Internet, etc.) abgeschlossen worden sind, jedoch nicht vor dem Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß § 321c Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1,2 und 4 BGB-InfoVO. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an die:

ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Max-Pechstein-Str. 60, 50858 Köln.

5.2 Widerrufsfolgen

Mit dem Widerruf Ihrer Vertragserklärung kommt die unmittelbare Beteiligung an der Jansen Portfoliofonds 7 GmbH & Co. KG nicht zustande. Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangenen Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die übernommenen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung der Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

5.3 Besondere Hinweise

(nur für Widerrufsrecht bei Fernabsatzgeschäften)

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Kapitel 22: Impressum/Haftungsbeschränkung

Vom Prospekt abweichende Angaben bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung des Prospektverantwortlichen.

Anbieter/Konzeptionär/Prospektverantwortlicher

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

Datum der Prospektaufstellung: 15.10.2009

Haftungsbeschränkung

Der Komplementär, der Anbieter und ihre jeweiligen Beauftragten haften der Gesellschaft und den Gesellschaftern für Handeln oder Unterlassen nur, soweit ihnen oder ihren Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird. Bei Verletzung wesentlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie für Pflichtverletzungen mit Schadensfolgen für Leben, Körper oder Gesundheit haften sie auch für einfache Fahrlässigkeit. Die gesetzliche Prospekthaftung bleibt unberührt.

Ansprüche der Gesellschaft und der Gesellschafter gegen den Komplementär, den Anbieter und gegen ihre jeweiligen Beauftragten, insbesondere Ansprüche aufgrund fehlender oder unvollständiger Prospektangaben, verjähren – soweit nicht gesetzlich eine kürzere Verjährungsfrist vorgesehen ist – innerhalb von einem Jahr nach Kenntniserlangung von den zum Schadensersatz verpflichtenden Umständen durch den Anspruchsteller, spätestens jedoch drei Jahre nach Vornahme/Unterlassung der zum Schadensersatz verpflichtenden Handlung, im Falle von Ansprüchen aufgrund fehlender oder unvollständiger Prospektangaben spätestens drei Jahre nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes.

Jansen Immobilien Managementgesellschaft mbH

Reutherstraße 3

53773 Hennef/Sieg

Telefon: 0 22 42/918 78 00

Telefax: 0 22 42/918 78 10

www.portfoliofonds7.de

E-Mail: info@fondsvertrieb.net