

Wertpapierprospekt

Hypothekenanleihen der Gebhard Real Estate AG

Wertpapierprospekt

für die nachrangigen Hypothekenanleihen der

Gebhard Real Estate AG

Tranche 1 über nominal EUR 7.500.000,00
mit 6,75% Zinsen jährlich und 3 Jahren Laufzeit
vom 01.01.2007 bis 31.12.2009

WKN: AØLDY7 ISIN: DEØØØAØLDY73

und

Tranche 2 über nominal EUR 12.500.000,00
mit 8,25% Zinsen jährlich und 7 Jahren Laufzeit
vom 01.01.2007 bis 31.12.2013

WKN: AØLDY8 ISIN: DEØØØAØLDY81

Inhaltsverzeichnis

I. ZUSAMMENFASSUNG	1
1 Zusammenfassung der Risikofaktoren	1
1.1 Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin	1
1.1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten	1
1.1.2. Finanzierungsrisiko	2
1.1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen	2
1.1.4. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus	2
1.1.5. Steuerliche Risiken	2
1.1.6. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum	3
1.1.7. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen	3
1.1.8. Reputationsrisiko	3
1.1.9. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle	3
1.2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere	3
1.2.1. Risiken von Inhaberschuldverschreibungen im Allgemeinen sowie speziell der Emittentin	3
1.2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität	4
1.2.3. Platzierungsrisiko	4
1.3. Prognoserisiken	4
2. Beschreibung der Emittentin	4
2.1. Information über die Gebhard Real Estate AG	4
2.2. Übersicht über die Gebhard Real Estate Gruppe	5
2.3. Zusammenfassung des Geschäftsmodells und Strategie	5
2.4. Ausgewählte Finanzinformationen	6
2.5. Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin	7
2.6. Wichtige Ereignisse der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gebhard Real Estate Gruppe	7
3. Zusammenfassung des Angebots	8
II. RISIKOFAKTOREN	10
1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin	10
1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten	10
1.2. Finanzierungsrisiko	11
1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen	12
1.4. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus	12
1.5. Steuerliche Risiken	12
1.6. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum	13
1.7. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen	13
1.8. Reputationsrisiko	14
1.9. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle	14
2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere	14
2.1. Risiken von Inhaberschuldverschreibungen im Allgemeinen sowie speziell der Emittentin	14
2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität	14
2.3. Platzierungsrisiko	15
3. Prognoserisiken	15

III. BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN	16
1. Verantwortliche Personen	16
2. Abschlussprüfer	16
3. Ausgewählte Finanzinformationen	16
4. Querverweis	17
5. Information über die Gebhard Real Estate AG	17
5.1. Firma, Gründung, Handelsregister, Sitz und Rechtsordnung	17
5.2. Unternehmenszweck	17
5.3. Wichtige Ereignisse der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gebhard Real Estate Gruppe	18
5.4. Investitionen	18
5.4.1. Investitionen seit Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2005/2006	18
5.4.2. Informationen über die wichtigsten künftigen Investitionen	19
5.4.3. Geplante Investitionen	19
6. Geschäftsüberblick und Geschäftsplan	19
6.1. Haupttätigkeitsbereich	19
6.1.1. Geschäftstätigkeit	19
6.2. Wichtigste Märkte	22
6.2.1. Marktumfeld für Wohnimmobilien	22
6.2.2. Marktumfeld für Gewerbeimmobilien	23
6.2.3. Marktumfeld für Immobilien, die im Ausland gelegen sind	23
6.3. Wettbewerbsposition	23
6.4. Geschäftsplan	24
7. Organisationsstruktur	25
7.1. Beteiligungen	25
7.2. Übersicht über die Gebhard Real Estate Gruppe	25
8. Trendinformation	26
8.1. Erklärung bezüglich der Aussichten der Gebhard Real Estate AG	26
8.2. Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten	26
9. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane	27
9.1. Organe	27
9.2. Vorstand	27
9.3. Aufsichtsrat	27
9.4. Hauptversammlung	28
9.5. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen	28
9.6. Praktiken der Geschäftsführung	28
9.6.1. Audit- und Vergütungsausschuss	28
9.6.2. Corporate Governance-Regelung	28
10. Hauptaktionäre	28
11. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin	29
11.1. Historische Finanzinformationen	29
11.2. Prüfung der historischen Finanzinformationen	29
11.3. Gerichtsverfahren und Schiedsgerichtsverfahren	29
11.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder Handelspositionen der Emittentin	29
12. Zusätzliche Informationen	29

12.1. Aktienkapital	29
12.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft	30
12.2.1. Registergericht und Registernummer	30
12.2.2. Zielsetzung der Gesellschaft	30
13. Wesentliche Verträge	30
13.1. Treuhandvertrag	30
13.2. Erwerb eines Geschäftsanteils an der Vierte Rio Immobilien GmbH	30
13.3. Erwerb eines Geschäftsanteils an der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH	30
13.4. Erwerb von Kommanditkapital an der JL Gastronomie GmbH & Co. KG	30
13.5. Erwerb von Kommanditkapital an der BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG.	31
13.6. Darlehensverträge	31
13.7. Genussscheine	31
13.8. Verträge innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe	32
13.8.1. Vertrag über die Verwaltung von Immobilien	32
13.8.2. Darlehensverträge	32
13.9. Verträge zwischen einzelnen Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe und Gesellschafter	32
14. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen	32
14.1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger	32
14.2. Hinweis zu Quellenangaben	32
15. Einsehbare Dokumente	33
IV. WEITERE ANGABEN ZU DEN INHABERSCHULDVERSCHREIBUNGEN	34
1. Verantwortliche Personen	34
2. Querverweis	34
3. Wichtige Angaben	34
3.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind	34
3.2. Gründe für das Angebot	34
4. Informationen über die anzubietenden Wertpapiere	34
4.1. Beschreibung der Wertpapiere	34
4.2. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere	34
4.3. Art der Wertpapiere und Verbriefung	35
4.4. Währung der Wertpapieremission	35
4.5. Einstufung der Wertpapiere und Besicherung	35
4.6. Mit den Inhaberschuldverschreibungen verbundene Rechte	35
4.7. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Rückzahlung	36
4.8. Übertragbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen	36
4.9. Anlegervertretung	36
4.10. Quellensteuer in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibungen	36
5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	37
5.1. Bedingungen, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung	37
5.1.1. Anleihebedingungen	37
5.1.2. Gesamtsumme des Angebots	41
5.1.3. Angebotsland/geographische Beschränkungen	41
5.1.4. Zeichnungsfrist	41
5.1.5. Zuteilungsverfahren	41

5.1.6. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung	41
5.1.7. Zahlung/Lieferung	42
5.1.8. Offenlegung des Ergebnisses des Angebots	42
5.1.9. Zeitplan für die Notierungsaufnahme und Angebotsfrist	42
5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung	42
5.2.1. Kategorien potenzieller Investoren	42
5.2.2. Verfahren zur Meldung über die Zuteilung	42
5.3. Kursfestsetzung	42
5.4. Platzierung	43
5.4.1. Koordinatorin des Angebots	43
5.4.2. Zahl- und Lieferstelle/Hinterlegungsstelle	43
5.4.3. Platzierende Institute	43
6. Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr und Handelsregeln	43
6.1. Notierungsaufnahme im Freiverkehr der Börse München	43
6.2. Bestehende Zulassungen an geregelten oder gleichwertigen Märkten	43
V. BESTEUERUNG DER ANLEGER IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	44
1. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen	44
1.1. Zinsen auf die Schuldverschreibungen	44
1.2. Veräußerung, Abtretung oder Einlösung der Schuldverschreibungen	44
1.3. Steuerfreibetrag und Werbungskostenpauschalbetrag	44
2. Besteuerung inländischer Körperschaften	45
3. Beschränkt steuerpflichtige Anleger	45
4. Kapitalertragsteuer	45
5. Erbschaft- und Schenkungsteuer	45
VI. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	46
1. Jahresabschluss der Emittentin zum 30. September 2006	46
1.1. Bilanz zum 30. September 2006	46
1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006	48
1.3. Anhang	49
2. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	55
3. Konzernjahresabschluss zum 30. September 2006	56
3.1. Konzernbilanz zum 30. September 2006	56
3.2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006	58
3.3. Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006	59
3.4. Anhang	60
4. Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers	68
ANLAGE TREUHANDVERTRAG	70
GLOSSAR	75
UNTERSCHRIFTENSEITE	79

I. ZUSAMMENFASSUNG

Die nachfolgende Zusammenfassung ist als Einführung zu dem Prospekt für die Inhaberschuldverschreibungen vom 20.06.2006 zu verstehen. Die Zusammenfassung fasst ausgewählte Informationen des Prospekts zusammen und wird durch die an anderer Stelle des Prospekts enthaltenen, detaillierten Informationen, insbesondere durch die Angaben im Finanzteil und in den Abschnitten „Risikofaktoren“, „Angaben zu den Schuldverschreibungen“, „Bedingungen des Angebots“, „Angaben über die Emittentin“ und „Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen weiteren Informationen zu lesen. Anleger sollten daher den gesamten Prospekt aufmerksam lesen und jede Entscheidung zur Anlage in die Anleihen der Gesellschaft auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass von einem Anleger vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, ist der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums gegebenenfalls verpflichtet, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen.

Die Gebhard Real Estate AG, Berlin (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „Emittentin“), die die Verantwortung für die Zusammenfassung übernommen hat, kann nach den gesetzlichen Vorschriften für den Inhalt dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

1 Zusammenfassung der Risikofaktoren

Die Anlage in Inhaberschuldverschreibungen ist, wie jede Investition in oder Beteiligung an Unternehmen, mit erheblichen Risiken verbunden und sollte deshalb allenfalls unter spekulativen Gesichtspunkten erfolgen. Bei Inhaberschuldverschreibungen ist grundsätzlich ein totaler Verlust des Anlagekapitals möglich. Insbesondere kann jedes einzelne der nachfolgend dargestellten Risiken oder eine Kombination von Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft. Dabei stellt die gewählte Reihenfolge der nachfolgend genannten Risikofaktoren keine Aussage über deren Realisierungswahrscheinlichkeit dar. Zudem ist der Anlegergrundsatz der Risikoverteilung zu beachten, d.h. es sollte nur ein angemessener Teil des Vermögens in Inhaberschuldverschreibungen investiert werden.

1.1 Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin

1.1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten

Die geschäftstypischen Risiken der Emittentin ergeben sich aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien oder von Objektgesellschaften, die Immobilien halten.

Ankaufsspezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes beim Kauf. Darüber hinaus steht der Immobilienmarkt unter hohem Wettbewerbsdruck. Dies kann zu einer Verknappung geeigneter Investmentobjekte und steigenden Immobilienpreisen führen.

Risiken bei der Bewirtschaftung betreffen vor allem die Höhe der Mieteinnahmen, die wesentlich durch die Entwicklung des Marktes im Allgemeinen und die Nutzung der einzelnen Objekte im Speziellen beeinflusst werden. Gebäudemängel und -schäden können trotz abgeschlossener Versicherungen das Ergebnis belasten.

Risiken im Verkauf ergeben sich, wenn das prognostizierte Wertsteigerungspotenzial der Immobilien infolge eines Verfalls der Immobilienpreise nicht oder nur teilweise realisiert werden kann oder wenn der Verkauf längere Zeit dauert als geplant. Der hohe Wettbewerbsdruck kann zur Absenkung der Margen führen.

Der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist abhängig von rechtlichen Rahmenbedingungen, die einen großen Einfluss auf das Erwerbverhalten und damit letztlich auf die Ertragsentwicklung der Gesellschaft haben können.

Die Emittentin ist berechtigt, Immobilienprojekte über Tochtergesellschaften als Projektgesellschaften zu realisieren. Hierzu

kann die Emittentin den Tochtergesellschaften Darlehen zur Finanzierung der Immobilienprojekte durchreichen. Die Rückzahlung kann ausfallen, was wiederum zu einer Ergebnisverschlechterung der Emittentin mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung führen kann.

Die Emittentin plant, mit Tochtergesellschaften Gewinn- und Verlustabführungsverträge abzuschließen. Für den Fall, dass die Emittentin verpflichtet ist, einen Verlust einer Tochtergesellschaft zu übernehmen, kann sich dies negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

1.1.2. Finanzierungsrisiko

Die Finanzierung der von der Gesellschaft durchgeführten und geplanten Immobilienprojekte erfolgt vorwiegend über Kredite von Kreditinstituten. Die Entwicklung des Kapitalmarktes insgesamt, sowie der Finanzierungsbedingungen und -bedingungen, insbesondere die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus, können positive wie negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Innerhalb der einzelnen Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe bestehen diverse Darlehensverflechtungen. Diese Verträge haben teilweise einen erheblichen Umfang. Sofern einzelne Darlehen nicht bedient bzw. getilgt werden können, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzelner Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe und damit direkt oder indirekt auch auf die Emittentin haben. Zudem kann es im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages nicht nur zu Gewinnabführungen sondern auch zu Verlustübernahmen kommen.

1.1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen

Der Erfolg der Emittentin bei Immobilienprojekten hängt wesentlich vom Alleinvorstand, Herrn Bernhard Groth, sowie vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stephan Wullinger, ab. Aufgrund der langjährigen beruflichen Erfahrungen dieser Personen, ihrem persönlichen Kontaktnetzwerk und ihrer Kenntnisse des Immobilienmarktes könnte ihr Ausfall wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

1.1.4. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus

Insbesondere die Schwankungen im Markt für Immobilien sowie die allgemeine konjunkturelle Lage können Einfluss auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben, da die langfristige Immobilienpreis- und -mietentwicklung in der jeweiligen Region aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar ist.

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau für Realdarlehen in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde der Erwerb von Wohn- und Handelsimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend mit Fremdmitteln finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschwert und die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflusst werden. Eventuell erforderliche Kaufpreisanpassungen könnten die Verkaufserlöse der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen.

1.1.5. Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihen fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegung durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Änderung von Gesetzen und/oder Verordnungen können die geschäftlichen Aktivitäten der Gebhard Real Estate Gruppe positiv oder negativ beeinflusst werden. Derzeit wird von der großen Koalition eine Reform der Unternehmensbesteuerung geplant. Zum aktuellen Zeitpunkt sind weder der genaue Zeitpunkt der Umsetzung der Reform noch die konkreten Inhalte, die derzeit in der Öffentlichkeit lediglich als Vorschläge stark kontrovers diskutiert werden, bekannt. Voraussichtlich wird die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Körperschaftsteuer an die gewerbsteuerliche Bemessungsgrundlage angepasst und damit ausgedehnt. Bestimmte Aufwendungen wie Zinsen, Mieten und Pachten sind damit nicht mehr abzugsfähig. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die geplante Unternehmenssteuerreform die geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft negativ beeinflusst werden.

1.1.6. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum

Das geplante Wachstum beinhaltet, die Personalstruktur qualitativ und quantitativ entsprechend auszubauen sowie die informationstechnischen und organisatorischen Strukturen der Gruppe adäquat fortzuentwickeln. Dafür benötigt die Gruppe möglicherweise zusätzliche finanzielle Mittel, die zum Teil als Fixkosten anzusehen sind.

Eine Verzögerung bei der Anpassung dieser Strukturen und/oder bei der Gewinnung sowie Fortbildung qualifizierter Mitarbeiter könnte zu Fehlentwicklungen und unternehmerischen sowie administrativen Versäumnissen und einem Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund solcher Maßnahmen führen.

Die beschriebenen sowie jedwede weiteren, mit dem Wachstum zusammenhängende Probleme könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken.

1.1.7. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft hängt, sofern es um die Aufteilung von Immobilien geht, von behördlichen Genehmigungen bzw. Verboten ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für von der Gesellschaft erworbene Immobilienprojekte nachträglich Aufteilungsverbote bzw. die Aufteilung einschränkende Auflagen erteilt werden. Dies kann zu reduzierten Verkaufserlösen aufgrund einer verschlechterten Verwertbarkeit der erworbenen Immobilien und damit letztlich zu einer Ergebnisverschlechterung bei der Emittentin führen, mit der Gefahr, dass Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihen an die Inhaber nicht geleistet werden können.

1.1.8. Reputationsrisiko

Ein erfolgreiches Bestehen in der von der Gebhard Real Estate Gruppe bearbeiteten Branche setzt ein hohes Maß an Kundenvertrauen in den Anbieter voraus. Sollte die Reputation der Gebhard Real Estate Gruppe aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – Schaden nehmen, so ist eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gebhard Real Estate Gruppe zu befürchten.

1.1.9. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle

Die unternehmerische Beteiligung an der Emittentin und die hier angebotene Platzierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals.

1.2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere

1.2.1. Risiken von Inhaberschuldverschreibungen im Allgemeinen sowie speziell der Emittentin

Der Zeichner von Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin trägt als Gläubiger der Gesellschaft das Risiko, dass sich das Investment anders entwickelt als ursprünglich erwartet. Die Höhe der jährlichen Ausschüttungen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit bzw. bei Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen hängen stark von der Bonität der Gesellschaft ab und werden nicht garantiert. Im Extremfall kann das Investment daher einen teilweisen oder vollständigen Verlust einzelner oder aller Ausschüttungen, Nachzahlungen sowie des gesamten Anlagebetrages zur Folge haben.

Die Schuldverschreibungen sind durch nachrangige Grundschulden auf Immobilien besichert. Sollte die Emittentin ihren Verpflichtungen aus Krediten oder der Schuldverschreibung nicht erfüllen und eine Verwertung der Grundstücke erfolgen, steht der Erlös der Verwertung den Anlegern nur insoweit zu, wie er die mit den erstrangigen Grundschulden gesicherten Darlehensforderungen der Kreditinstitute übersteigt. Dieser den Anleihegläubigern zustehende Teil des Verwertungserlöses könnte zur vollständigen Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger nicht ausreichen bzw. wertlos sein.

Zudem könnten die Verwertungsmöglichkeiten der nachrangigen Grundschulden allein durch den Umstand, dass vorrangige Grundschulden bestehen, faktisch eingeschränkt sein.

1.2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse München einbeziehen zu lassen. Ein Verkauf der Inhaberschuldverschreibung kann dennoch gar nicht oder nur unter hohen Abschlägen möglich sein. Die Inhaberschuldverschreibungen werden nicht in der Handelsart der „Fortlaufenden Notierung“ gehandelt.

Nach dem Angebot könnte der Börsenkurs der Inhaberschuldverschreibungen der Gesellschaft aus weiteren Gründen erheblich schwanken. Die generelle Kursvolatilität an der Börse könnte den Kurs der Inhaberschuldverschreibungen der Gesellschaft ebenfalls unter Druck setzen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht.

1.2.3. Platzierungsrisiko

Soweit die geplante Einwerbung des Genusscheinkapitals nicht oder nur teilweise gelingen sollte, könnte dies dazu führen, dass die geplanten Investitionen der Gesellschaft nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können. Dies könnte eine Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge haben, so dass die Gesellschaft die Zinszahlungs-, Nachzahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger ganz oder teilweise nicht bedienen könnte.

1.3. Prognoserisiken

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich nicht auf historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

Sollte eines oder sollten mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Gesellschaft zugrunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass in der Zukunft die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den von der Gesellschaft erwarteten Ergebnissen abweichen. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

2. Beschreibung der Emittentin

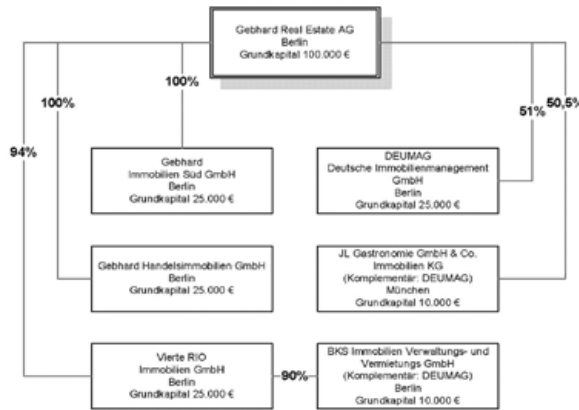
2.1. Information über die Gebhard Real Estate AG

Die Gebhard Real Estate AG wurde mit notarieller Urkunde vom 29. November 2005 gegründet und am 11. April 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist der Handel, die Verwaltung und die Veräußerung von eigenem und fremden Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten ohne Geschäfte nach § 34 c GewO. Die Gesellschaft kann alle mit dem Gegenstand ihres Unternehmens in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Sie kann sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand beteiligen, solche Unternehmen erwerben oder gründen, sowie Zweigniederlassungen errichten.

2.2. Übersicht über die Gebhard Real Estate Gruppe

Die nachfolgende Grafik zeigt die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Gebhard Real Estate AG mit ihrem jeweiligen Grund-, Stamm- bzw. Kommanditkapital:



2.3 Zusammenfassung des Geschäftsmodells und Strategie

Geschäftszweck der Emittentin ist es, Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Tochtergesellschaften zu erwerben und im Bestand zu behalten. Weiter ist die Emittentin im Immobilienhandel tätig. Dabei werden Immobilien im Rahmen von Blockverkäufen an Investoren oder an Privatnutzer im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen veräußert. Der Fokus der Investitionstätigkeit hat sich bisher auf Wohnimmobilien und Handelsimmobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland gerichtet. Dies soll auch künftig der Fokus bleiben. Trotzdem wird die Emittentin über entsprechende Unternehmensbeteiligungen, sofern die Beteiligungen innerhalb des strategischen Ansatzes liegen, auch Immobilien im Ausland erwerben.

Die Emittentin erwirbt dabei unmittelbar Objekte oder mittelbar über mit ihr verbundene Objektgesellschaften. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine Mindestrendite von 8,5% im Gesamtbestand zu erwirtschaften. Grundsätzlich ist der Aufbau des Portfolios und der Investmentansatz opportunistisch geprägt.

Die Verwaltung der erworbenen Immobilien erfolgt über die zur Gebhard Real Estate Gruppe gehörende DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH.

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf einem gesamtheitlichen Ansatz, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilieninvestition betrachtet. Der Wertschöpfungsprozess soll auf allen Stufen optimiert werden:



Die Emittentin investiert gezielt in Wohnimmobilien und langfristig vermietete Gewerbeimmobilien. Der Schwerpunkt liegt bei Wohnimmobilien. Die Investmentstrategie ist opportunistisch geprägt. Das in der Gebhard Real Estate Gruppe bestehende Immobilienportfolio soll bis 2007 sukzessive weiter ausgebaut werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund EUR 125 Mio.

Finanziert wird der geplante Ankauf der Immobilien im Wesentlichen durch Bankkredite, die – den üblichen Vorgaben der Kreditinstitute entsprechend – durch erstrangige Grundpfandrechte auf den Immobilien abgesichert werden müssen.

Der von der Gesellschaft für den Ankauf aufzubringende Eigenanteil wird aufgebracht aus den Erlösen der Emission der Anleihe, sofern die Immobilien in Deutschland belegen sind, durch von der Gesellschaft erwirtschaftete thesaurierte Gewinne sowie aus Genussscheinkapital, das von einem der Eigentümer der Gesellschaft, der RIO real estate investment opportunities GmbH, zur Verfügung gestellt wird.

Es werden ausschließlich Bestandsimmobilien mit positivem Cash Flow und zusätzlichem Wertsteigerungspotential erworben. Die Beschaffung von zusätzlichem Fremdkapital über die Banken gestaltet sich dementsprechend einfach, da das Risiko für die Finanzinstitute besser kalkulierbar und damit auch gut finanzierbar ist. Die Investitionsstrategie ist opportunistisch. Sie orientiert sich am DSCR (debt service coverage ratio oder Deckungsgrad des Zinsdienstes) und am ROE (return of equity).

Die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe gehaltenen Immobilien ergeben sich aus nachfolgender Übersicht:

Standort	Eigentümergeellschaft	Einheiten	Wohnfläche in m ²
Hannover	Vierte RIO Immobilien GmbH	188 WE	13.672 m ²
Hannover	BKS Immobilien, Vermietungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG	49 WE	3.813 m ²
Leer	Vierte RIO Immobilien GmbH	40 WE	2.724,72 m ²
Landshut	Gebhard Immobilien Süd GmbH	36 WE	3.322,77 m ²
Magdeburg, Leipzig, Chemnitz	JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG	253 WE	16.169 m ²
Gesamt		566 WE	39.701,49 m ²

2.4. Ausgewählte Finanzinformationen

Nachstehend sind überblicksartig wichtige Schlüsselzahlen zur Finanzlage der Gebhard Real Estate AG und der Gebhard Real Estate Gruppe, die aus dem geprüften Jahres- und Konzernabschluss des Rumpfwirtschaftsjahres 2005/2006 abgeleitet worden sind, zusammengestellt. Das Geschäftsjahr 2005/2006 war ein Rumpfwirtschaftsjahr, da die Emittentin mit notarieller Urkunde vom 29.11.2005 gegründet wurde.

Zeitraum	29.11.2005 – 30.09.2006 (HGB) in T€ (Jahresabschluss)	29.11.2005 – 30.09.2006 (HGB) in T€ (Konzernabschluss)
Umsatzerlöse	0	377
Rohhertrag	8	163
Personalaufwand	0	0
EBITDA ¹	-87	45
Abschreibungen	1	58
EBIT ¹	-88	-13
Jahresergebnis	-89	-197
Cashflow	1.076	1.070
Investitionen	1.332	2.814
Stichtag	30.09.2006 (HGB) in T€	30.09.2006 (HGB) in T€

Bilanzsumme	5.006	15.862
Anlagevermögen	1.135	12.852
- davon Geschäftswert	0	0
Umlaufvermögen	3.583	2.686
Eigenkapital	211	102
Eigenkapitalquote ¹	4,21%	0,64 %
Verbindlichkeiten	4.779	15.678
Mitarbeiter Ø	0	0

¹ DIE KENNZAHLEN SIND UNGEPRÜFT. DIE DER BERECHNUNG ZUGRUNDE GELEGTEN WERTE WURDEN DEM GEPRÜFTEN KONZERNJAHRESABSCHLUSS 2005/2006 ENTNOMMEN.

2.5. Weitere wesentliche Angaben über die Emittentin

Vorstand	Bernhard Groth
Aufsichtsrat	Stephan Wullinger (Vors.) Michael Gebhard (Stellv.) Hans-Peter Eger
Abschlussprüfer	Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Theatinerstraße 8, 80333 München.
Aktionäre	RIO real estate Investment opportunities GmbH 50,1 % Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG 49,9 %
Mitarbeiter	0
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.

2.6. Wichtige Ereignisse der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gebhard Real Estate Gruppe

Datum	Wichtiges Ereignis in der Geschichte der Gebhard Real Estate Gruppe
11/2005	Gründung der Gebhard Real Estate AG Grundkapital: EUR 50.000,00 Gesellschafter: RIO Real Estate Investment opportunities GmbH, Berlin Sitz: Berlin
04/2006	Eintragung vorgenannter Rechtsänderung in das Handelsregister
06/2006	Beschluss der Hauptversammlung zur Erhöhung des Grundkapitals um EUR 50.000,00 auf EUR 100.000,00 Neuer Aktionär: Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank, Gräfelfing
06/2006	Erwerb von 96% des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH, Berlin, als sog. Nachgründungsvertrag. Die Vierte RIO Immobilien GmbH ist zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin zweier Wohnanlagen in Hannover mit insgesamt 188 Wohneinheiten.
06/2006	Erwerb von 90% des Kommanditkapitals der BKS Immobilien-, Vermietungs, Verwaltung GmbH & Co. KG, Nienburg/Weser, durch die Vierte RIO Immobilien GmbH. Die BKS Immobilien-, Vermietungs, und Verwaltungs GmbH & Co. KG ist zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin einer Wohnanlage mit 49 Wohnungen in Hannover.
07/2006	Ermächtigung der Hauptversammlung zur Begebung von Genussscheinen im Volumen von EUR 10.000.000,00 bis zum 13.07.2011

08/2006	Erwerb von 50,5 % des Kommanditanteils an der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG, München, durch die Emittentin erworben. Die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG ist Eigentümerin von 253 WE in Magdeburg, Chemnitz, Leipzig und Aue.
09/2006	Gründung der Gebhard Immobilien Süd GmbH, Berlin, und der Gebhard Handelsimmobilien GmbH, Berlin.
09/2006	Erwerb einer Wohnanlage mit 36 Wohnungen in Landshut durch die Gebhard Immobilien Süd GmbH i. G.
10/2006	Erwerb einer Wohnanlage mit 40 Wohnungen in Leer durch die Vierte RIO Immobilien GmbH
10/2006	Eintragung der Kapitalerhöhung auf EUR 100.000,00 im Handelsregister
10/2006	Zustimmung der Hauptversammlung zum Nachgründungsvertrag mit der RIO Real Estate Investment opportunities GmbH über den Erwerb von 94 % des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH
10/2006	Eintragung des Nachgründungsvertrags mit der RIO Real Estate Investment opportunities GmbH über den Erwerb von 94 % des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH in das Handelsregister

3. Zusammenfassung des Angebots

Gegenstand des Angebots	Hypothekenanleihen der Gebhard Real Estate AG, Berlin, in Höhe von EUR 7.500.000,00 der Tranche 1 und EUR 12.500.000,00 der Tranche 2.
ISIN	Tranche 1: DE000A0LDY73 Tranche 2: DE000A0LDY81
WKN	Tranche 1: A0LDY7 Tranche 2: A0LDY8
Börsenkürzel	Tranche 1: GB1A Tranche 2: GB1B
Besicherung	Nachrangige Grundschulden auf mit Anleihenkapital finanzierten deutschen Immobilien
Art und Stückelung	Insgesamt 20.000 auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00
Emissionskurs	Nennbetrag zzgl. Stückzinsen und banküblicher Spesen
Zinsen	Tranche 1: 6,75 % Tranche 2: 8,25 %
Laufzeit	Tranche 1: 01.01.2007 bis 31.12.2009 Tranche 2: 01.01.2007 bis 31.12.2013
Rückzahlung	4 Wochen nach Ende der Laufzeit zum Nennbetrag
Zeichnungsfrist	Zeitraum des öffentlichen Angebots vom 15.12.2006 bis 30.09.2007
Handelbarkeit	Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse München voraussichtlich am 02.01.2007
Angebotsland	Öffentliches Angebot ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.
Zahl-/Liefer- und Hinterlegungsstelle	Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen
Mindestzeichnung	Eine Inhaberschuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00
Zuteilungsverfahren	Die Emittentin kann nach eigenem Ermessen Zeichnungsangebote nicht oder nur teilweise annehmen. Die Gebhard Immobilien Investment AG wird nur verbindliche Angebote annehmen.
Zahlung/Lieferung	Der Kaufpreis für die Inhaberschuldverschreibungen ist spätestens eine Woche nach Zeichnung auf deren Konto beim Bankhaus Gebr. Martin AG zu zahlen. Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt nach Zahlung über Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, D-60487 Frankfurt am Main über das Bankhaus Gebr. Martin AG

Notierungsaufnahme	Es wird die Einbeziehung der Anleihen in den Freiverkehr Börse München beantragt. Die Notierungsaufnahme ist voraussichtlich am 02.01.2007.
Verbriefung	Die Schuldverschreibungen werden über ihre gesamte Laufzeit ausschließlich in zwei Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, D-60487 Frankfurt am Main, verwahrt wird. Ein Anspruch auf Ausdruck und Lieferung effektiver Stücke (Einzelurkunden) ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.
Veröffentlichung des Prospekts	Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gebhardrealestate.de) sowie die entsprechende Hinweisbekanntmachung in einem überregionalen Börsenpflichtblatt und im elektronischen Bundesanzeiger erfolgen voraussichtlich am 01.01.2007.
Anforderung von Prospekten	Prospekte können kostenlos bei der Gebhard Real Estate AG angefordert werden: Gebhard Real Estate AG Kurfürstendamm 38-39 10719 Berlin

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können folgende Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gebhard Real Estate AG, Kurfürstendamm 38-39, 10719 Berlin, eingesehen werden:

- » Satzung der Gesellschaft
- » Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006
- » Konzernabschluss der Gebhard Real Estate Gruppe sowie Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006

II. RISIKOFAKTOREN

Die Anlage in Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin (im Folgenden auch „Gesellschaft“ oder „Emittentin“ und zusammen mit Vierte Rio Immobilien GmbH, BKS Immobilien, Vermietungs- und Verwaltungs- GmbH & Co. KG, DEUMAG Deutsche Immobilien Management GmbH, JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG, Gebhard Immobilien Süd GmbH und Gebhard Handelsimmobilien GmbH „Gebhard Real Estate Gruppe“ genannt) ist, wie jede Investition in oder Beteiligung an Unternehmen, mit erheblichen Risiken verbunden und sollte deshalb allenfalls unter spekulativen Gesichtspunkten erfolgen. Bei Inhaberschuldverschreibungen ist grundsätzlich ein totaler Verlust des Anlagekapitals möglich. Bei diesem Angebot zum Erwerb von Inhaberschuldverschreibungen handelt es sich um eine nicht mündelsichere Kreditgewährung an eine Aktiengesellschaft, die dafür eine bestimmte „Verzinsung“ bietet. Insbesondere kann jedes einzelne der nachfolgend dargestellten Risiken oder eine Kombination von Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft. Dies könnte die Zinszahlungen, den laufenden Börsenpreis und/oder die Rückzahlung dieser Inhaberschuldverschreibungen gefährden, so dass Anleger ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren könnten. Dabei stellt die gewählte Reihenfolge der nachfolgend genannten Risikofaktoren keine Aussage über deren Realisierungswahrscheinlichkeit dar. Zudem ist der Anlegergrundsatz der Risikoverteilung zu beachten, d.h. es sollte nur ein angemessener Teil des Vermögens in Inhaberschuldverschreibungen investiert werden. Dies gilt insbesondere – auch bei hoher Risikobereitschaft – beim kreditfinanzierten Kauf von Inhaberschuldverschreibungen.

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Gesellschaft die wesentlichen Risiken, denen sie ausgesetzt ist. Darüber hinausgehende Risiken sind der Gesellschaft nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Die Gesellschaft empfiehlt interessierten Anlegern, vor dem Kauf von Inhaberschuldverschreibungen der Gesellschaft die nachfolgenden besonderen Risikohinweise – zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen – sorgfältig zu lesen und bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen.

1. Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin

1.1. Unternehmensspezifische Risiken bei Immobilienprojekten

Die geschäftstypischen Risiken der Emittentin ergeben sich aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien oder von Objektgesellschaften, die Immobilien halten. Bei Realisierung einzelner oder mehrerer dieser Risiken können sich wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben, wodurch sowohl die Ausschüttungen als auch die Rückzahlung des investierten Kapitals gefährdet werden können.

Ankaufsspezifische Risiken ergeben sich im Wesentlichen aus der Beschaffenheit des einzelnen Immobilienobjektes beim Kauf. Zahlreiche Faktoren, unter anderem das Alter der Bausubstanz, nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen oder bislang unerkannte und für die Gesundheit der Bewohner gefährliche Schadstoffe (z. B. Asbest), könnten Kosten für aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Risiken bei der Bestandhaltung und dem Verkauf von Immobilien können u. a. durch behördliche Eingriffe, aber auch durch Veränderungen auf dem Vermietungssektor (z. B. Miet- oder Kaufpreissrückgang) und dem Immobilienmarkt schlechthin entstehen.

Die Vermietung der Immobilienobjekte und die damit verbundene Höhe der Mieteinnahmen beinhaltet u. a. Risiken hinsichtlich der Bonität der Mieter, Zeitspannen bis zur Anschlussvermietung (geringere Mieterträge), bestehender und zukünftig vereinbarter mietvertraglicher Bindungen und Konditionen, der Entwicklung umlagefähiger Nebenkosten, die den Spielraum für Mieterhöhungen einschränken können, sowie die Entwicklung des Mietspiegels bzw. der ortsüblichen Vergleichsmieten für die jeweilige Region und dessen Relevanz im Hinblick auf die Mietgesetzgebung.

Trotz der angestrebten bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur und Ausstattungsqualität der Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Laufzeit der Emission höhere als die kalkulierten Aufwendungen, z.B. für Werterhaltung wegen technischen Fortschritts, Wettbewerbsanpassungen, Veränderungen in den Präferenzen der Mieter, anfallen.

Der Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist u. a. abhängig von rechtlichen, insbesondere steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (Bausparförderung, Eigenheimförderung, Abschreibungsmöglichkeiten, Werbungskostenabzug, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung usw.), die einen großen Einfluss auf das Erwerbverhalten und damit letztlich auf die Ertragsentwicklung der Gesellschaft haben können. Änderungen von nati-

onalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der Auslegung oder Anwendung bestehender Vorschriften könnten die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigen. Z.B. könnte eine Ausweitung der Schutzrechte von Mietern bei einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen negative Auswirkungen bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger haben.

Der Geschäftszweck der Gesellschaft, der Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Grundbesitz, lässt sich erfolgreich nur umsetzen, wenn Objekte mit Wertsteigerungspotenzial in wirtschaftlich attraktiven Regionen zu interessanten Konditionen in aussichtsreicher Lage erworben und auch wiederverkauft werden können. Infolge des derzeit starken Wettbewerbs um Wohnimmobilienportfolien oder Objekte, die für eine Wohnungsprivatisierung geeignet sind, könnten deren Preise steigen oder die Emittentin könnte nicht den Zuschlag erhalten. Sollte es der Gesellschaft in Zukunft nicht gelingen, attraktive Objekte zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zukünftige Umsatzerlöse sowie auf die weiteren Wachstumsaussichten.

Die Emittentin ist berechtigt, Immobilienprojekte über Tochtergesellschaften als Projektgesellschaften zu realisieren. Hierzu kann die Emittentin den Tochtergesellschaften Darlehen zur Finanzierung der Immobilienprojekte durchreichen. Die Emittentin wird zwar nur solche Darlehensverträge abschließen, wenn zum Zeitpunkt der Darlehenshingabe durch hinreichende Prüfung gewährleistet ist, dass die Darlehensnehmerin die Darlehen voraussichtlich zurückzahlen kann. Dennoch ist die Rückzahlung der Darlehenssumme nicht sichergestellt und eine Rückzahlung kann ausfallen, was wiederum zu einer Ergebnisverschlechterung der Emittentin mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung führen kann.

Die Emittentin plant, mit Tochtergesellschaften Gewinn- und Verlustabführungsverträge abzuschließen. Für den Fall, dass die Emittentin verpflichtet ist, einen Verlust einer Tochtergesellschaft zu übernehmen, kann sich dies negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Bewirtschaftung von Immobilien beinhaltet u. a. Risiken hinsichtlich der Kontinuität von Mietzahlungen. Risiken im Verkauf ergeben sich, wenn das prognostizierte Wertsteigerungspotential der Immobilien infolge eines Verfalls der Immobilienpreise nicht oder nur teilweise realisiert werden kann. Zudem kann der Abverkauf der aufgeteilten Immobilien eine längere Zeitspanne in Anspruch nehmen als von der Gesellschaft geplant, was wiederum zu einer Ergebnisverschlechterung der Emittentin mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung führen kann.

Der Wettbewerb im Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren intensiviert. Inzwischen drängen auch zahlreiche ausländische Wettbewerber auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Folge eines verstärkten Wettbewerbs könnten Preissenkungen und niedrigere Margen infolge verhältnismäßig steigender Einkaufspreise sein.

Für alle im Eigentum der Gebhard Real Estate Gruppe befindlichen Immobilien sind in Ausübung ihrer kaufmännischen Sorgfaltspflicht umfassende Gebäudeversicherungen abgeschlossen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei eventuellen Schadensfällen keine vollständige Kostenübernahme bzw. -erstattung durch die Versicherungsgesellschaft erfolgt und lange Bearbeitungszeiten zu geringeren Mieteinnahmen oder im Extremfall zu Totalausfällen bei der Emittentin führen können. Folglich würde dies eine Ergebnisverschlechterung für die Emittentin bedeuten mit der Konsequenz einer geringeren bzw. keiner Ausschüttung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung.

Die Emittentin kauft und verkauft Immobilien entweder direkt oder über Objektgesellschaften. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nach Aufteilung und Verkauf einzelner Immobilienobjekte von den Käufern wegen etwaiger Mängel aus Produkt- oder Prospekthaftung bzw. aus Gewährleistung in Anspruch genommen wird. Es ist nicht immer gesichert, dass die Emittentin bei den Veräußerern der Immobilien oder Objektgesellschaften, bauausführenden Unternehmen oder Generalauftragnehmern rückgreifen kann. Sofern diese Fälle häufiger auftreten und nicht nur Einzelfälle bleiben, könnte dies eine Ergebnisverschlechterung für die Emittentin bedeuten und negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

1.2. Finanzierungsrisiko

Die Finanzierung der von der Gesellschaft durchgeführten und geplanten Immobilienprojekte erfolgt vorwiegend über Kredite von Kreditinstituten. Die Entwicklung des Kapitalmarktes insgesamt, sowie der Finanzierungsbedingungen und -bedingungen, insbesondere die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus, können positive wie negative Effekte auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Insbesondere bei eventuell eintretender Bonitätsverschlechterung der Gesellschaft hat das jeweilige Finanzierungsinstitut das Recht, die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen oder nach Ablauf des ersten Finanzierungsfristzeitraumes das Darlehen nicht zu verlängern. In der Folge bedeutet dies, dass das Darlehen entweder aus Eigenmitteln bzw. vorhandenem Kapital oder durch eine anderweitige Kreditaufnahme zurückzuzahlen ist. Die Gesellschaft müsste dann zusätzlichen Kapitaldienst leisten, der sich erheblich negativ auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft auswirken würde. Das Ergebnis würde sich dann aufgrund des Zinsmehraufwandes entsprechend verändern. Ob, wann und in welcher Höhe dann Ausschüttungen an die Schuldverschreibungsinhaber erfolgen könnten, kann in diesem Fall nicht prognostiziert werden. Im Extremfall könnte eine nicht geplante Rückforderung des aufgenommenen Fremdkapitals auch zu einer bilanziellen Überschuldung und/oder Zahlungsunfähigkeit führen, die, ohne neuerliche Kapitalzufuhr, in der Folge auch die Beantragung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens begründen könnte und damit die Ausschüttungen und die Rückzahlung des Anleihen durch die Gesellschaft gefährden bzw. unmöglich machen würde.

Innerhalb der einzelnen Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe bestehen diverse Darlehensverflechtungen. Diese Verträge haben teilweise einen erheblichen Umfang. Sofern einzelne Darlehen nicht bedient bzw. getilgt werden können, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzelner Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe und damit direkt oder indirekt auch auf die Emittentin haben. Zudem kann es im Rahmen eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages nicht nur zu Gewinnabführungen sondern auch zu Verlustübernahmen kommen.

1.3. Abhängigkeit von Schlüsselpersonen

Der Erfolg der Emittentin bei Immobilienprojekten hängt wesentlich vom Alleinvorstand, Herrn Bernhard Groth, sowie vom Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stephan Wullinger, ab. Aufgrund der langjährigen beruflichen Erfahrungen dieser Personen, ihrem persönlichen Kontaktnetzwerk und ihrer Kenntnisse des Immobilienmarktes könnte ihr Ausfall wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

1.4. Konjunkturrisiko sowie Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus

Insbesondere die Schwankungen im Markt für Immobilien sowie die allgemeine konjunkturelle Lage können Einfluss auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben, da die langfristige Immobilienpreis- und -mietentwicklung in der jeweiligen Region aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar ist.

Sollte das derzeit niedrige Zinsniveau für Realdarlehen in Deutschland in Zukunft erheblich steigen, würde der Erwerb von Wohn- und Handelsimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend mit Fremdmitteln finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschwert und die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflusst werden. Eventuell erforderliche Kaufpreisanpassungen könnten die Verkaufserlöse der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen.

Die gesamtwirtschaftliche bzw. branchenspezifische Entwicklung, zum Beispiel aufgrund von Konjunkturerinbrüchen, Abwanderung von Unternehmen, steigender Arbeitslosigkeit oder auch Terroranschlägen, könnte Einfluss auf die geplanten Verkaufs- und Mieterlöse und damit auch auf den Wert der Immobilien der Gebhard Real Estate Gruppe haben. Es besteht das Risiko, dass die von der Emittentin vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Gebhard Real Estate Gruppe erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken mit der Gefahr einer geringeren bzw. keiner Zinszahlung und/oder einer nur teilweisen bzw. ganz ausbleibenden Rückzahlung. Insbesondere würde eine Abwertung des Immobilienvermögens die Stellung weiterer Sicherheiten erforderlich machen und die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Gesellschaft beeinträchtigen.

1.5. Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihen fortbestehen. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur mit dem Stand November 2006 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegung durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Änderung von Gesetzen und/oder Verordnungen können die geschäftlichen Aktivitäten der Gebhard Real Estate Gruppe positiv oder negativ beeinflusst werden. Derzeit wird von der großen Koalition eine Reform der Unternehmensbesteuerung

geplant. Zum aktuellen Zeitpunkt sind weder der genaue Zeitpunkt der Umsetzung der Reform noch die konkreten Inhalte, die derzeit in der Öffentlichkeit lediglich als Vorschläge stark kontrovers diskutiert werden, bekannt. Voraussichtlich wird die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Körperschaftsteuer an die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage angepasst und damit ausgedehnt. Bestimmte Aufwendungen wie Zinsen, Mieten und Pachten sind damit nicht mehr abzugsfähig. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die geplante Unternehmenssteuerreform die geschäftlichen Aktivitäten der Gesellschaft negativ beeinflusst werden.

Für die vom Käufer mit dem Kauf der Anleihe beabsichtigten oder geplanten steuerlichen Vergünstigungen und/oder steuerlichen Ziele ist allein der Käufer verantwortlich.

1.6. Risiken im Zusammenhang mit dem erwarteten Wachstum

Die Gebhard Real Estate Gruppe beabsichtigt, ihr Wachstum weiter voranzutreiben. Dies beinhaltet ggf., die Personalstruktur qualitativ und quantitativ entsprechend auszubauen sowie die informationstechnischen und organisatorischen Strukturen der Gruppe adäquat fortzuentwickeln. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Administration, Finanzen, d.h. Rechnungswesen, Kostenrechnung, Planung und Controlling, Risikomanagement sowie Investor Relations. Zur angemessenen Entwicklung ihrer internen Organisations- und Informationsstrukturen benötigt die Gruppe möglicherweise zusätzliche finanzielle Mittel und weitere Maßnahmen zur wirksamen Steuerung des geplanten Wachstums. Eine etwaige Verzögerung bei der Anpassung organisatorischer und informationstechnischer Strukturen und/oder bei der Gewinnung sowie Fortbildung qualifizierter Mitarbeiter könnte zu Fehlentwicklungen und unternehmerischen sowie administrativen Versäumnissen und einem Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund solcher Maßnahmen führen. Sollte im Zuge des Wachstums der Gruppe die zunehmende Komplexität nicht mehr in ausreichendem Maße bewältigt werden können, so kann es insbesondere zu Problemen und Mängeln bei

- » der Mitarbeiterführung,
- » der Koordination von Schnittstellen,
- » der Handhabung von Arbeitsabläufen,
- » der Gestaltung, Nutzung und Anpassung von Planungs- und Informationssystemen,
- » der Sicherstellung der Kommunikation und Einhaltung von Kommunikationswegen sowie
- » der Personalrekrutierung

kommen. Ferner besteht das Risiko, dass es der Gebhard Real Estate Gruppe nicht gelingt, ihre administrativen Kapazitäten dem Geschäftsvolumen entsprechend auszubauen. Verzögerungen bei der Erweiterung und/oder qualitativen Anpassung der organisatorischen Strukturen und Kapazitäten der Gruppe können zum Verlust von Kunden führen und dem Ansehen der Gruppe schaden.

Eine weitere Expansion der Gebhard Real Estate Gruppe könnte darüber hinaus zu Kontrollproblemen und stark ansteigenden Kontrollkosten auf allen Ebenen der Organisation führen. Die Qualität der Prozesse, die individuelle Performance der Mitarbeiter und deren Beitrag zur Erreichung der wirtschaftlichen Ziele der Gruppe lassen sich bei mangelndem Ausbau entsprechender Informations-, Anreiz- und Kontrollsysteme möglicherweise nur noch unzureichend steuern und kontrollieren. Ferner könnte für die Unternehmensführung immer weniger erkennbar sein, über welche individuellen Informationen sowie Ziele die Mitarbeiter verfügen und inwieweit Mitarbeiter versuchen könnten, eigene Zielvorstellungen zu Lasten der wirtschaftlichen Ziele der Gruppe zu realisieren.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die mit einem weiteren Wachstum verbundenen Kosten zum Teil als Fixkosten zu charakterisieren sind. Eine sofortige und vollständige Reduktion der Kosten bei einem etwaigen erheblich negativen Geschäftsverlauf wäre daher nur bedingt möglich.

Die beschriebenen sowie jedwede weiteren, mit dem Wachstum zusammenhängende Probleme könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gebhard Real Estate Gruppe auswirken.

1.7. Risiko bei Änderung der behördlichen Genehmigungen

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft hängt, sofern es um die Aufteilung von Immobilien geht, von behördlichen Genehmigungen bzw. Verboten ab. Die Gesellschaft bemüht sich zwar, nur solche Immobilienobjekte zu erwerben, für die die notwendigen behördlichen Genehmigungen einer Aufteilung bereits vorliegen bzw. unproblematisch beschafft werden können. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für von der Gesellschaft erworbene Immobilienprojekte

nachträglich Aufteilungsverbote bzw. die Aufteilung einschränkende Auflagen erteilt werden. Dies kann zu reduzierten Verkaufserlösen aufgrund einer verschlechterten Verwertbarkeit der erworbenen Immobilien und damit letztlich zu einer Ergebnisverschlechterung bei der Emittentin führen, mit der Gefahr, dass Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihen an die Inhaber nicht geleistet werden können.

1.8. Reputationsrisiko

Ein erfolgreiches Bestehen in der von der Gebhard Real Estate Gruppe bearbeiteten Branche setzt ein hohes Maß an Kundenvertrauen in den Anbieter voraus. Sollte die Reputation der Gebhard Real Estate Gruppe aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre – Schaden nehmen, so ist eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gebhard Real Estate Gruppe zu befürchten.

1.9. Risiko mangelnder staatlicher Kontrolle

Die unternehmerische Beteiligung an der Emittentin und die hier angebotene Platzierung sowie die eingezahlten Beteiligungsgelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissions- und Beteiligungskapitals.

2. Risikofaktoren in Bezug auf die Wertpapiere

2.1. Risiken von Inhaberschuldverschreibungen im Allgemeinen sowie speziell der Emittentin

Der Zeichner von Inhaberschuldverschreibungen der Emittentin wird Gläubiger der Gesellschaft. Als Gläubiger der Gesellschaft trägt er das Risiko, dass sich das Investment anders entwickelt als ursprünglich erwartet. Die Höhe der jährlichen Ausschüttungen sowie die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit bzw. bei Kündigung der Inhaberschuldverschreibungen hängen stark von der Bonität der Gesellschaft ab und werden nicht garantiert.

Im Extremfall, zum Beispiel im Falle der Insolvenz der Emittentin kann das Investment daher einen teilweisen oder vollständigen Verlust einzelner oder aller Ausschüttungen, Nachzahlungen sowie des gesamten Anlagebetrages zur Folge haben.

Die Schuldverschreibungen sind durch nachrangige Grundschulden auf Immobilien in Deutschland besichert, soweit diese u. a. mit dem Anleihenkapital finanziert wurden. Es bestehen vorrangige Grundschulden zu Gunsten der Darlehensgeber, mit denen die Darlehen der Kreditinstitute gesichert sind. Sollte die Emittentin ihren Verpflichtungen aus den durch die Grundschulden besicherten Kreditverhältnissen mit den Kreditinstituten nicht ordnungsgemäß erfüllen und die Kreditinstitute deswegen aus der ihr zustehenden erstrangigen Grundschulden die Zwangsvollstreckung in den Immobilien betreiben, stünde ein Erlös aus einer eventuellen Zwangsversteigerung der Immobilien vorrangig den Kreditinstituten und erst danach den Anleihegläubigern zu.

Auch im Falle nicht ordnungsgemäßer Erfüllung der Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen und darauf beruhender Verwertung der zu Gunsten der Anleihegläubiger bestehenden nachrangigen Grundschulden und im Falle einer Insolvenz der Emittentin stünde den Anleihegläubigern lediglich der Teil des Verwertungserlöses für die Immobilien zu, der die mit den erstrangigen Grundschulden gesicherten Darlehensforderungen der Kreditinstitute übersteigt.

Der den Anleihegläubigern zustehende Teil des Verwertungserlöses könnte zur vollständigen Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger nicht ausreichen. Zudem könnten die Verwertungsmöglichkeiten der nachrangigen Grundschulden allein durch den Umstand, dass vorrangige Grundschulden bestehen, faktisch eingeschränkt sein.

2.2. Risiko des eingeschränkten öffentlichen Marktes sowie der Kursvolatilität

Es ist beabsichtigt, die Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse München einbeziehen zu lassen. Für den Inhaber der Inhaberschuldverschreibungen kann es aufgrund der relativen Marktmenge der Emission dennoch schwer sein, bei einer Verkaufsabsicht einen Käufer zu finden, insbesondere wenn nicht das gesamte Emissionsvolumen platziert werden kann. Sofern kein Käufer gefunden werden kann, sind die Inhaberschuldverschreibungen trotz der vorgesehenen

Freiverkehrsnotiz möglicherweise während der gesamten Laufzeit nur zum Teil bzw. insgesamt unveräußerbar oder ggf. nur mit einem erheblichen Abschlag zu verkaufen. Außerdem sollten sich die Anleger darüber bewusst sein, dass die Inhaberschuldverschreibungen nicht in der Handelsart der „Fortlaufenden Notierung“ gehandelt werden.

Nach dem Angebot könnte der Börsenkurs der Inhaberschuldverschreibungen der Gesellschaft aus weiteren Gründen erheblich schwanken, und zwar insbesondere infolge schwankender tatsächlicher oder prognostizierter Ergebnisse, geänderter Gewinnprognosen oder der Nichterfüllung der Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, veränderter allgemeiner Wirtschaftsbedingungen oder anderer Faktoren. Die generelle Kursvolatilität an der Börse könnte den Kurs der Inhaberschuldverschreibungen der Gesellschaft ebenfalls unter Druck setzen, ohne dass dies in einem direkten Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder ihren Geschäftsaussichten steht.

2.3. Platzierungsrisiko

Der Vorstand der Gesellschaft geht davon aus, dass die Einwerbung des Anleihenkapitals und die Durchführung der Investitionen in dem geplanten Umfang erfolgen werden. Soweit die geplante Einwerbung allerdings nicht oder nur teilweise gelingen sollte, könnte dies dazu führen, dass die geplanten Investitionen der Gesellschaft nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft könnte dadurch erheblich beeinträchtigt werden. Dies könnte eine Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge haben, so dass die Gesellschaft die Zinszahlungs-, Nachzahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger ganz oder teilweise nicht bedienen könnte.

3. Prognoserisiken

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf nicht historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Insbesondere gilt dies für solche Angaben, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage der Gesellschaft sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, rechtliche und technologische Entwicklungen und sonstige für die zukünftige Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, als fehlerhaft erweisen können. Insbesondere erfolgt keine Anpassung oder Fortschreibung dieser zukunftsgerichteten Aussagen an zukünftige Entwicklungen über die gesetzlichen Verpflichtungen der Gesellschaft hinaus. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

Sollte eines oder sollten mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Gesellschaft zugrunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass in der Zukunft die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den von der Gesellschaft erwarteten Ergebnissen abweichen. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

III. BESCHREIBUNG DER EMITTENTIN

1. Verantwortliche Personen

Die Gebhard Real Estate AG, Berlin übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetzes (auch „WpPG“ genannt) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist Weidinger & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Theatinerstraße 8, 80333 München. Der Abschlussprüfer hat die nach den handelsrechtlichen Vorschriften des HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie Konzernabschluss und Konzernkapitalflussrechnung des Rumpfwirtschaftsjahrs zum 30.09.2006 geprüft und mit dem in diesem Prospekt enthaltenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Die Weidinger & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Die Emittentin überschreitet die Größenkriterien des § 293 Abs. 1 HGB nicht und ist somit von der handelsrechtlichen Pflicht einen Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufzustellen, befreit. Für das Rumpfgeschäftsjahr zum 30.09.2006 wurde ein freiwilliger Konzernabschluss nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des HGB aufgestellt. Dieser Konzernabschluss der Gebhard Real Estate Gruppe wurde durch den Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat zusätzlich die im Finanzteil dieses Prospekts enthaltene Konzernkapitalflussrechnung geprüft und hierüber eine Bescheinigung ausgestellt.

3. Ausgewählte Finanzinformationen

Nachstehend sind überblicksartig wichtige Schlüsselzahlen zur Finanzlage der Gebhard Real Estate Gruppe, die aus dem geprüften Jahres- und Konzernabschluss des Rumpfwirtschaftsjahres 2005/2006 abgeleitet worden sind, zusammengestellt. Das Geschäftsjahr 2005/2006 war ein Rumpfwirtschaftsjahr, da die Emittentin mit notarieller Urkunde vom 29.11.2005 gegründet wurde.

Zeitraum	29.11.2005 - 30.09.2006 (HGB) in T€ (Jahresabschluss)	29.11.2005 - 30.09.2006 (HGB) in T€ (Konzernabschluss)
Umsatzerlöse	0	377
Rohertrag	8	163
Personalaufwand	0	0
EBITDA ¹	-87	45
Abschreibungen	1	58
EBIT ¹	-88	-13
Jahresergebnis	-89	-197
Cashflow	1.076	1.070
Investitionen	1.332	2.814
Stichtag	30.09.2006 (HGB) in T€	30.09.2006 (HGB) in T€

Bilanzsumme	5.006	15.862
Anlagevermögen	1.135	12.852
- davon Geschäftswert	0	0
Umlaufvermögen	3.583	2.686
Eigenkapital	211	102
Eigenkapitalquote ¹	4,21 %	0,64 %
Verbindlichkeiten	4.779	15.678
Rückstellungen		68
Mitarbeiter Ø	0	0

¹ DIE KENNZAHLEN SIND UNGEPRÜFT. DIE DER BERECHNUNG ZUGRUNDE GELEGTEN WERTE WURDEN DEM GEPRÜFTEN JAHRESABSCHLUSS 2005/2006 BZW. KONZERNJAHRESABSCHLUSS 2005/2006 ENTNOMMEN.

Das EBIT setzt sich zusammen aus dem Jahresfehlbetrag zuzüglich Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, abzüglich der sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge.

Das EBITDA setzt sich zusammen aus dem EBIT zzgl. der Abschreibungen.

4. Querverweis

Eine Offenlegung von Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Inhaberschuldverschreibungen nachzukommen, befindet sich unter Abschnitt II. dieses Prospekts.

5. Information über die Gebhard Real Estate AG

5.1. Firma, Gründung, Handelsregister, Sitz und Rechtsordnung

Die Gesellschaft wurde mit notarieller Urkunde vom 29. November 2005 unter der Firma Gebhard & Co. Immobilien Investment AG gegründet und am 11. April 2006 in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft ist unter HRB 101431 beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg im Handelsregister eingetragen.

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 21. November 2006 die Änderung der Firma in Gebhard Real Estate AG beschlossen. Die Änderung der Firma wurde am 29. November 2006 in das Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer errichtet.

Sitz der Gesellschaft ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Kurfürstendamm 38-39, 10719 Berlin, Tel +49 (0)30/34352980.

Die Gesellschaft unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

5.2. Unternehmenszweck

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung der Handel, die Verwaltung und die Veräußerung von eigenem und fremden Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten ohne Geschäfte nach § 34c GewO. Die Gesellschaft kann alle mit dem Gegenstand ihres Unternehmens in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Sie kann sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand beteiligen, solche Unternehmen erwerben oder gründen, sowie Zweigniederlassungen errichten.

5.3. Wichtige Ereignisse der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gebhard Real Estate Gruppe

Datum	Wichtiges Ereignis in der Geschichte der Gebhard Real Estate Gruppe
11/2005	Gründung der Gebhard Real Estate AG unter der Firma Gebhard & Co. Immobilien Investment AG Grundkapital: EUR 50.000,00 Gesellschafter: RIO Real Estate Investment opportunities GmbH, Berlin Sitz: Berlin
04/2006	Eintragung vorgenannter Rechtsänderung in das Handelsregister
06/2006	Beschluss der Hauptversammlung zur Erhöhung des Grundkapitals um EUR 50.000,00 auf EUR 100.000,00 Neuer Aktionär: Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank, Gräfelfing
06/2006	Erwerb von 96 % des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH, Berlin, als sog. Nachgründungsvertrag. Die Vierte RIO Immobilien GmbH ist zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin zweier Wohnanlagen in Hannover mit insgesamt 188 Wohneinheiten.
06/2006	Erwerb von 90 % des Kommanditkapitals der BKS Immobilien-, Vermietungs, Verwaltung GmbH & Co. KG, Nienburg/Weser, durch die Vierte RIO Immobilien GmbH. Die BKS Immobilien-, Vermietungs, und Verwaltungs GmbH & Co. KG ist zu diesem Zeitpunkt Eigentümerin einer Wohnanlage mit 49 Wohnungen in Hannover.
07/2006	Ermächtigung der Hauptversammlung zur Begebung von Genussscheinen im Volumen von EUR 10.000.000,00 bis zum 13.07.2011
08/2006	Erwerb von 50,5 % des Kommanditanteils an der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG, München, durch die Emittentin erworben. Die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG ist Eigentümerin von 253 WE in Magdeburg, Chemnitz, Leipzig und Aue.
09/2006	Gründung der Gebhard Immobilien Süd GmbH, Berlin, und der Gebhard Handelsimmobilien GmbH, Berlin.
09/2006	Erwerb einer Wohnanlage mit 36 Wohnungen in Landshut durch die Gebhard Immobilien Süd GmbH i. G.
10/2006	Erwerb einer Wohnanlage mit 40 Wohnungen in Leer durch die Vierte RIO Immobilien GmbH
10/2006	Eintragung der Kapitalerhöhung auf EUR 100.000,00 im Handelsregister
10/2006	Zustimmung der Hauptversammlung zum Nachgründungsvertrag mit der RIO Real Estate Investment opportunities GmbH über den Erwerb von 94 % des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH
10/2006	Eintragung des Nachgründungsvertrags mit der RIO Real Estate Investment opportunities GmbH über den Erwerb von 94 % des Stammkapitals an der Vierte RIO Immobilien GmbH in das Handelsregister
11/2006	Umfirmierung der Gesellschaft in Gebhard Real Estate AG

5.4. Investitionen

Die Gebhard Real Estate AG verfolgt, entsprechend ihrem Geschäftsmodell, den Erwerb und die Verwaltung von ausgewählten Immobilienprojekten.

Außer den Investitionen – auch über Projektgesellschaften - in Immobilien sind zur Zeit keine nennenswerten anderen Anschaffungen geplant. In der jüngsten Geschäftstätigkeit der Gesellschaft gab es folgende Ereignisse, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Gesellschaft relevant sind:

5.4.1. Investitionen seit Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2005/2006

Mit Kaufvertrag vom 31.10.2006 hat die Gesellschaft 2 % am Stammkapital der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH, Berlin, erworben, so dass die Emittentin insgesamt 51 % am Stammkapital der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH hält.

Daneben hat die Emittentin Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung, insbesondere in Software, getätigt.

5.4.2. Informationen über die wichtigsten künftigen Investitionen

In die im Eigentum der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG befindlichen Wohneinheiten investiert die JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG einen Betrag von insgesamt ca. EUR 620.000,00 zur Steigerung der Qualität der erworbenen Wohnungen und Gebäude.

Die von der Gebhard Immobilien Süd GmbH erworbene Wohnanlage in Landshut soll modernisiert werden. Gleichzeitig sollen die Dachgeschosse der Wohnanlage zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dabei entstehen zusätzlich 18 neue Wohneinheiten. Die voraussichtlichen Gesamtkosten dieser Maßnahme werden ca. EUR 1.000.000,00 betragen. Nach Abschluss der Maßnahme soll die Wohnanlage gemäß WEG aufgeteilt und leerstehende Wohnungen an Selbstnutzer veräußert werden.

Weitere wesentliche Investitionen sind im übrigen nicht fest beschlossen.

5.4.3. Geplante Investitionen

Die Emittentin plant, ihren Bestand an Immobilien bis Ende 2007 durch den Erwerb weiterer Immobilienbestände auf ca. EUR 125.000.000,00 auszubauen. Die für diesen Auf- und Ausbau notwendigen Mittel sollen im Wesentlichen aus dem Erlös der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Anleihen sowie weiteren Bankkrediten bereitgestellt werden.

Die Emittentin wird Immobilien auch künftig vorwiegend über Tochtergesellschaften bzw. Beteiligungen erwerben, so dass die künftig erforderlichen Investitionen in Ausbau, Sanierung und sonstige die Immobilien betreffenden Investitionen nicht durch die Emittentin direkt, sondern über die jeweilige Tochtergesellschaft bzw. Beteiligung getätigt werden.

6. Geschäftsüberblick und Geschäftsplan

6.1. Haupttätigkeitsbereich

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung der Handel, die Verwaltung und die Veräußerung von eigenem und fremden Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten ohne Geschäfte nach § 34 c GewO. Die Gesellschaft kann alle mit dem Gegenstand ihres Unternehmens in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Sie kann sich im In- und Ausland an anderen Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Geschäftsgegenstand beteiligen, solche Unternehmen erwerben oder gründen, sowie Zweigniederlassungen errichten.

6.1.1. Geschäftstätigkeit

Geschäftszweck der Emittentin ist es, Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Tochtergesellschaften zu erwerben und im Bestand zu behalten. Weiter ist die Emittentin im Immobilienhandel tätig. Dabei werden Immobilien im Rahmen von Blockverkäufen an Investoren oder an Privatnutzer im Rahmen von Wohnungsprivatisierungen veräußert. Der Fokus der Investitionstätigkeit hat sich bisher auf Wohnimmobilien und Handelsimmobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland gerichtet. Dies soll auch künftig der Fokus bleiben. Trotzdem wird die Emittentin über entsprechende Unternehmensbeteiligungen, sofern die Beteiligungen innerhalb des strategischen Ansatzes liegen, auch Immobilien im Ausland erwerben.

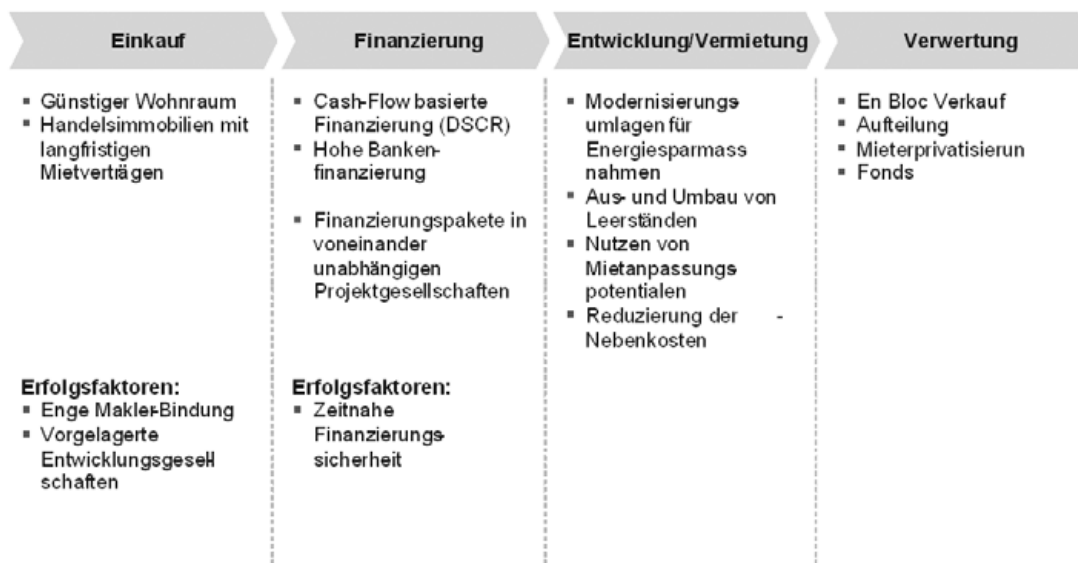
Die Emittentin erwirbt dabei unmittelbar Objekte oder mittelbar über mit ihr verbundene Objektgesellschaften. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, eine Mindestrendite von 8,5 % im Gesamtbestand zu erwirtschaften. Grundsätzlich ist der Aufbau des Portfolios und der Investmentansatz opportunistisch geprägt.

Die Verwaltung der erworbenen Immobilien erfolgt über die zur Gebhard Real Estate Gruppe gehörende DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH.

Im Rahmen von Joint Ventures beteiligt sich die Emittentin an Entwicklungsmaßnahmen für Immobilien. Dabei übernimmt die Emittentin kein eigenes unternehmerisches Risiko und verwendet kein Eigenkapital für die Finanzierung entsprechender Projekte.

Das Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf einem gesamtheitlichen Ansatz, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilieninvestition betrachtet. Der Wertschöpfungsprozess soll auf allen Stufen optimiert werden:



Strategischer Ansatz

Die Emittentin investiert gezielt in Wohnimmobilien und langfristig vermietete Gewerbeimmobilien. Der Schwerpunkt liegt bei Wohnimmobilien. Die Investmentstrategie ist opportunistisch geprägt. Das in der Gebhard Real Estate Gruppe bestehende Immobilienportfolio soll bis 2007 sukzessive weiter ausgebaut werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund EUR 125 Mio.

Bei der Investition in Wohnimmobilien stehen ein stabiler Cash Flow und ein mögliches Potenzial für die Mieterprivatisierung im Mittelpunkt der Betrachtungen.

Investiert wird in kleine und mittlere Objektpakete, um höhere Zielrenditen zu erreichen.

Stabile Mieterstrukturen und zukunftssichere Standorte sind weitere Kriterien.

Auch das Anpassungspotenzial an realistische Marktmieten spielt bei der Investitionsentscheidung eine wichtige Rolle. Mietanpassungspotenziale werden dabei unter Berücksichtigung der Ziele Stabilität und Ertragssteigerung ausgeschöpft.

Weiteres Kriterium bei der Investition in Wohnimmobilien ist eine stabile Mieterstruktur mit entsprechender sozialer Durchmischung an zukunftssicheren Standorten. Dies bedeutet, dass ohne regionale Festlegung auch außerhalb von Ballungsräumen investiert werden soll.

Im Fokus stehen Immobilien mit messbarem Wertsteigerungspotential, das durch aktives Management und die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen ausgeschöpft werden soll. Dabei spielt die langjährige Erfahrung des Managements in der Verwaltung und Entwicklung von Immobilienportfolios eine entscheidende Rolle.

Folgende Investitionskriterien sind von besonderer Bedeutung:

- » Wohnungsbestände mit bestehenden Mieteinnahmen
- » Handelsobjekte mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern
- » Beständen mit nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen
- » Bestände mit Möglichkeit der Anpassung an Vergleichsmieten
- » Bestände unter Gestehungskosten mit Potential für „Discountstrategie“ bei Wohnungsmieten

Die Einhaltung dieser Kriterien ist eine wesentliche Grundvoraussetzung, um eine planungskonforme Fremdfinanzierung durch Kreditinstitute sicherstellen zu können.

Unabhängig davon, um welche Arten von Immobilien es sich handelt, konzentriert sich die Emittentin beim Immobilienerwerb auf Cash Flow generierende Immobilien oder Immobiliengesellschaften, die zu attraktiven Preisen übernommen werden können.

Übernommene Wohnanlagen werden mit dem Ziel der langfristigen Mieterbindung bei gleichzeitiger Ertragssteigerung baulich instand gesetzt und modernisiert. Die Rolle eines klassischen Bauträgerunternehmens übernimmt die Emittentin dabei nicht.

Ergänzt wird die Investitionsstrategie durch ein kosten- und renditeorientiertes Immobilienmanagement. Dabei wird ein kunden- und dienstleistungsorientierter Ansatz mit den Zielattributen langfristiger Mieterbindung und sozialer Stabilität, verbunden mit der Ausrichtung an einer wert- und renditeorientierten Bewirtschaftung der Immobilienbestände, verfolgt.

Flexible, regional differenzierte und individuelle Vorgehensweisen bei der Neuvermietung im Wohnbereich ergänzen die Bewirtschaftungsstrategie. Sie tragen zu einer raschen Wiedervermietung bei Mieterwechseln und damit zu entsprechenden Ertragssteigerungen bei.

Im Bereich der Handelsimmobilien soll in rentierliche Immobilien mit langfristigen Mietverträgen an zukunftssicheren Standorten investiert werden.

Dabei sind Objekte von besonderem Interesse, die in Ergänzung zu bereits langfristig vermieteten Flächen, zusätzliche Entwicklungspotenziale bieten. Somit können die Renditen der Objekte bei gleichzeitiger erheblicher Wertsteigerung langfristig deutlich verbessert werden.

Bei der Standortbetrachtung in der Investitionsphase ist weiterhin ein mittelfristig kalkulierbares beständiges Wettbewerbsumfeld ein wichtiges Entscheidungskriterium.

Das Management der Gebhard Real Estate Gruppe wurde in der Vergangenheit vielfach von internationalen Investoren für Beratungsdienstleistungen beim Erwerb von Immobilienportfolios in Deutschland eingebunden. Die Gebhard Real Estate Gruppe beabsichtigt mit der DEUMAG den Geschäftsbereich Asset Management von Wohnimmobilien für Drittkunden aus dem In- und Ausland weiter auszubauen.

Die Geschäftsstrategie soll permanent überprüft und mögliche Wachstumschancen wahrgenommen werden. Eine Ausweitung außerhalb Deutschlands soll nur sehr gezielt und erst nach Ausschöpfung der Marktchancen in Deutschland erfolgen. Ein Eigeninvestment der Emittentin im Ausland ist derzeit nicht beabsichtigt.

Finanzierung

Finanziert wird der geplante Ankauf der Immobilien im Wesentlichen durch Bankkredite, die – den üblichen Vorgaben der Kreditinstitute entsprechend – durch erstrangige Grundpfandrechte auf den Immobilien abgesichert werden müssen.

Der von der Gesellschaft für den Ankauf aufzubringende Eigenanteil wird aufgebracht aus den Erlösen der Emission der Anleihe, sofern die Immobilien in Deutschland belegen sind, durch von der Gesellschaft erwirtschaftete thesaurierte Gewinne sowie aus Genusscheinkapital, das von einem der Eigentümer der Gesellschaft, der RIO real estate investment opportunities GmbH, zur Verfügung gestellt wird.

Es werden ausschließlich Bestandsimmobilien mit positivem Cash Flow und zusätzlichem Wertsteigerungspotential erworben. Die Beschaffung von zusätzlichem Fremdkapital über die Banken gestaltet sich dementsprechend einfach, da das Risiko für die Finanzinstitute besser kalkulierbar und damit auch gut finanzierbar ist. Die Investitionsstrategie ist opportunistisch. Sie orientiert sich am DSCR (debt service coverage ratio oder Deckungsgrad des Zinsdienstes) und am ROE (return of equity).

Zinszahlung

Der an die Anleger aus den Anleihen zu leistende Kapitaldienst wird aus den geplanten Mieteinnahmen und Beteiligungserlösen bedient. Nach Bedienung der Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten aus Bankkrediten, die die Gesellschaft zum Erwerb der Immobilien aufnehmen muss, verbleibt aus den Mieteinkünften ein freier Cash Flow, der als Kapitaldienst den Anleihegläubigern dient.

Zusätzliche Sicherheiten

Zugunsten der Anleger werden nachrangige Grundpfandrechte auf den mit dem Anleihekaptal in Deutschland zu erwerbenden Immobilien eingetragen, die durch einen Treuhänder verwaltet werden und in krisenhaften Situationen der Gesellschaft einen Zugriff auf Immobilien als Haftungsmasse erlauben.

Sicherstellung einer renditeorientierten Kostenstruktur

Ein wesentlicher Punkt bei der Umsetzung der Investmentstrategie stellt die konsequente Orientierung an einer renditeorientierten Kostenstruktur dar, durch:

- » Einkauf von Beständen unterhalb der Erstellungskosten.
- » Konzentration Bestandskäufe ohne Baukostenrisiken.
- » langfristig niedrige Zinskosten durch Festzinsvereinbarungen.
- » Ausnutzen einer „Mietzins zu Zins Arbitrage“ Möglichkeit
- » Effizientes und kostengünstiges Immobilienmanagement.
- » Lean-Kosten-Management bei Betriebskosten und damit erweiterte Mietanpassungspotenziale bei den Nettomieten.

Immobilienvermögen der Gebhard Real Estate Gruppe

Die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe gehaltenen Immobilien ergeben sich aus nachfolgender Übersicht:

Standort	Eigentümergeellschaft	Einheiten	Wohnfläche in m ²
Hannover	Vierte RIO Immobilien GmbH	188 WE	13.672 m ²
Hannover	BKS Immobilien, Vermietungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG	49 WE	3.813 m ²
Leer	Vierte RIO Immobilien GmbH	40 WE	2.724,72 m ²
Landshut	Gebhard Immobilien Süd GmbH	36 WE	3.322,77 m ²
Magdeburg, Leipzig, Chemnitz	JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG	253 WE	16.169 m ²
Gesamt		566 WE	39.701,49 m²

6.2. Wichtigste Märkte

6.2.1. Marktumfeld für Wohnimmobilien

Das Geschäftsfeld der Gesellschaft wird von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst: Demographische und politische Faktoren, die wirtschaftliche Gesamtentwicklung und vor allem die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes. Diese beeinflussen wiederum wichtige Eckdaten wie die Entwicklung der Kaufpreise, Mieten, Wohneigentumsquote und Neubautätigkeit.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands war in den letzten Jahren durch ein verhaltenes Wachstum gekennzeichnet: Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts betrug 1,6 % im Jahr 2004 und 0,9 % im Jahr 2005 (Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttoinlandsprodukt für Deutschland, Januar 2006). Die Binnennachfrage ist nach Auffassung der Gesellschaft nach wie vor durch einen schwachen privaten Konsum gekennzeichnet, was v.a. auf ein gesunkenes Verbrauchervertrauen, kaum gestiegene Einkommen und die nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit zurückzuführen ist. Insbesondere im Bereich der Bauinvestitionen waren in den vergangenen Jahren erhebliche Rückgänge feststellbar. Im europäischen Vergleich ist die Neubauquote von Wohnungen in Deutschland derzeit am niedrigsten. Dies macht das Geschäft mit Bestandsimmobilien noch attraktiver.

Für Deutschland insgesamt wird allgemein bis zum Jahr 2020 eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Danach soll die Bevölkerungszahl kontinuierlich zurückgehen. Insbesondere aufgrund des geringeren Kinderanteils

wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verringern. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt aufgrund veränderter Lebensentwürfe abnehmen wird, was im Umkehrschluss zu steigenden Haushaltszahlen bei gleichzeitiger Bevölkerungsstagnation führt. Somit kann innerhalb der nächsten Dekade von einer steigenden Nachfrage auf dem Gesamtwohnungsmarkt ausgegangen werden. Konkret bedeutet dies, dass mit einer Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf zu rechnen ist. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zwischen 50 und 70 m² in den Ballungszentren wird vermutlich weiter steigen.

Die politischen Rahmendaten beeinflussen direkt das Angebot und die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Im Rahmen der Reform der gesetzlichen Altersvorsorge wird die private Vorsorge immer wichtiger. Für viele Deutsche wird die eigene genutzte Wohnimmobilie, als auch die Wohnimmobilie als Kapitalanlage als wichtiger Bestandteil der privaten Altersvorsorge betrachtet.

Deutschland verfügt im internationalen Vergleich über eine sehr niedrige Eigenheimquote, 41 % gegenüber 60 %, so dass hier nach wie vor ein großes Steigerungspotential gesehen wird (Quelle: DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, InForm, Juni 2005).

Der deutsche Immobilienmarkt ist v.a. wegen dem im europäischen Vergleich niedrigen Preisniveau und dem großen Angebot an umfangreichen Wohnimmobilienportfolien interessant. Bekannte institutionelle Anleger setzen dabei ihren Liquiditätsvorteil ein und kaufen vorwiegend Bestände ab einer Größenordnung von 25-50 Mio. Euro. Der Kleinanleger beschränkt sich in der Regel auf Investitionen unterhalb von 1 Mio. Euro. Das Marktsegment in der Größenordnung von 1 Mio. bis 20 Mio. Euro wird somit besonders interessant. Dieses Investitionsvolumen ist für viele institutionelle Anleger zu klein und für Privatanleger zu groß. Gerade Deshalb lassen sich bei Investments in diesem Segment aus Sicht der Emittentin dauerhaft attraktive objektbezogen Renditen erzielen.

6.2.2. Marktumfeld für Gewerbeimmobilien

Die Entwicklung im Bereich Handelsimmobilien ist in den letzten Jahren positiv verlaufen. Dem liegt bundesweit eine stabile kontinuierliche sich stetig entwickelnde Nachfrage des Einzelhandels nach entsprechenden Flächenangeboten zugrunde. Dabei hat sich insbesondere gezeigt, dass Konjunkturschwankungen in diesem Bereich kaum zu registrieren waren, wenn die Objekte sich am richtigen Ort in einem entsprechenden Marktumfeld befunden haben.

Im Bereich Handelsimmobilien investiert die Gesellschaft in Immobilien, die überwiegend von Verbrauchermärkten, Discountern, SB-Märkten, Fachmärkten und als Einzelhandelszentren genutzt werden. Der Schwerpunkt der Investition soll dabei auf Handelsimmobilien liegen, die von namhaften Handelsketten komplett oder zu einem wesentlichen Teil als Ankermieter angemietet werden. In der Regel werden dabei Vertragslaufzeiten von zehn bis zu fünfzehn Jahren bei Neuvermietungen vereinbart. Beim Ankauf bereits vermieteter Objekte ist wesentliches Entscheidungskriterium die Restlaufzeit der Gewerbmietverträge des jeweiligen Objektes, verbunden mit der Analyse des Wettbewerbsumfeldes am jeweiligen Standort und einer sich daraus ergebenden Zukunftsprognose für das einzelne Objekt.

Bei den vorgenannten Handelsketten handelt es sich um finanzstarke Unternehmen, somit wird ein stabiler Cash-Flow aus der Vermietung der Handelsimmobilien gewährleistet sein.

6.2.3. Marktumfeld für Immobilien, die im Ausland gelegen sind

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts bestehen keine konkreten Investitionsvorhaben für im Ausland gelegene Immobilien, so dass eine Beurteilung des Marktumfeldes nicht möglich ist. Mit dem Anleihenkapital, das Gegenstand dieses Angebots ist, werden Immobilieninvestitionen im Ausland nicht finanziert.

6.3. Wettbewerbsposition

Die Gesellschaft verfügt nicht über gesicherte Angaben zur relevanten Markt- und Wettbewerbssituation. Es ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Gesellschaft um eine relativ kleine Marktteilnehmerin handelt, die über keine spezielle Wettbewerbsposition und keine spezifischen Alleinstellungsmerkmale verfügt. Der Gesamtmarkt umfasst viele Anbieter und Nachfrager und ist daher aus Sicht der Gesellschaft als „atomatisch“ zu charakterisieren.

6.4. Geschäftsplan

Die Emittentin investiert vorrangig in Bestandsimmobilien im Wohn- und Handelsbereich, die auf Dauer einen positiven Cashflow aufweisen und stabile positive Erträge zum Ergebnis der Emittentin beisteuern. Ein weiteres Element der Strategie ist es, im Bestand befindliche Wohnungen an Mieter bzw. sonstige Endnutzer zu veräußern. Hieraus sollen weitere positive Erträge erwirtschaftet werden. Soweit dies notwendig ist, werden Wohnanlagen, die für die Mieterprivatisierung besonders geeignet sind, baulich modernisiert und instand gesetzt. Dabei stehen diese Aktivitäten immer im engen zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Verkaufsmaßnahmen.

Im Rahmen der Umsetzung ihrer Geschäftsstrategie tätigt die Emittentin:

- » Investitionen in Wohnimmobilien mit stabiler Mieterstruktur und zukunftssicheren Standorten,
- » Investitionen in Handelsimmobilien mit langfristigen Mietverträgen und/oder stabilen Standorten mit kalkulierbarem Wettbewerbsumfeld,
- » Investitionen in kleinere und mittlere Objektpakete, um bessere Zielrenditen zu erzielen und
- » Investitionen in Objekte mit Mietanpassungspotenzial an realistische Marktmieten.

Dabei wird eine Investitionsstrategie ohne regionale Festlegung verfolgt bei gleichzeitiger Flexibilität im Immobilienmanagement, so dass auch Investitionen außerhalb von Ballungsräumen getätigt werden sollen.

Gleichzeitig ist die Strategie ausgerichtet auf Teilmarkt- und Standortdifferenzierung. Damit wird eine übermäßige Risikobündelung in einzelnen regionalen Märkten vermieden werden. Insbesondere sich wandelnde Wertmuster, veränderte demografische Merkmale und der Wegzug von Zielgruppen können zu einer Versickerung der Nachfrage in einzelnen regionalen Absatzmärkten führen. Die Emittentin weicht solchen Entwicklungen durch ihre Strategie der regionalen Diversifikation aus und hat somit mehr Möglichkeiten auf die Veränderungen in regionalen Märkten zu reagieren.

In der strategischen Planung der Emittentin spielt die Wettbewerbsumwelt eine wichtige Rolle. Regelmäßig werden die relevanten Märkte und die entsprechenden Segmente in das Kalkül der unternehmerischen Entscheidungen einbezogen.

Zur Unternehmensstrategie der Emittentin gehört ein kunden- und dienstleistungsorientierter Immobilienmanagementansatz. Damit können die Ertragspotenziale der Immobilien und deren Wert deutlich gesteigert werden.

Die Emittentin verfolgt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien, bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie bei der Steuerung des Immobilienvertriebes einen integrativen Ansatz. Damit kommt es zu einer Bündelung der Wertschöpfungskette und damit verbunden zu einem Rückgriff auf Verbundersparnisse. Somit erreicht die Emittentin eine optimale dynamische Kapitalallokation.

Für den Ankauf von Immobilien hat die Emittentin ein Scoringmodell entwickelt. Dabei werden Renditeentwicklung, Vermietungserfolg, Objektbeschaffenheit, Standortqualität und Verkaufsbetrachtungen bewertet. Im Ergebnis wird eine Risiko-Rendite-Kennzahl gebildet, die ausschlaggebend für die weitere Investitionsentscheidung ist. Dieses Modell der Investitionssteuerung dient der optimalen Platzierung der Emittentin in den jeweiligen regionalen Teilmärkten. Gleichzeitig stellt es die Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Investitionsentscheidungen sicher.

Akteure und Bedingungen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Die langjährigen Privateigentümer, professionellen Bestandsbewirtschaftern, kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben sich stark verändert. Der Immobilienhandel hat hier stark an Bedeutung gewonnen; sowohl zwischen den professionellen Marktteilnehmern, als auch im Hinblick auf Mieter, die in ihre selbst genutzte Wohnung investieren.

Als neue Marktteilnehmer kamen aus- und inländische kapitalmarktorientierte Beteiligungsgesellschaft als Marktteilnehmer hinzu. Gerade dieser Gruppe gelang es, erhebliche Marktanteile zu gewinnen. Sie übernahmen zahlreiche staatliche und kommunale Wohnungsbestände und Unternehmen, die zumeist mit einer politischen und damit diffusen Geschäftspolitik auftraten. Innerhalb dieses Wettbewerbsumfeldes bewegt sich die Emittentin. Dabei kann die vorstehende Beschreibung des Wettbewerbsumfeldes nur für den Gesamtimmobilienmarkt in Deutschland zutreffen. Als Wettbewerbsteilnehmer auf regionalen Märkten sind in der Regel immer nur einzelne der vorstehend bezeichneten Akteure anzutreffen.

Die Geschäftsstrategie der Emittentin setzt voraus, dass auf dem Gesamtmarkt für Immobilien in Deutschland auch zukünftig ein entsprechendes Angebot vorhanden ist, deren Risiko-Rendite-Kennzahlen den Erwerb durch die Emittentin möglich machen. Die Emittentin ist in ein Netzwerk eingebunden, das ihr den Zugriff auf entsprechende Immobilienangebote ermöglicht. Dieses Netzwerk besteht weiter fort und soll auch zukünftig kontinuierlich ausgebaut werden.

Für die optimale Erreichung der geschäftlichen Ziele der Emittentin ist darüber hinaus die Entwicklung der Mieten im Bereich der Wohnimmobilien entscheidend. Hierbei ist von Bedeutung, ob sich auch weiterhin am Markt durchsetzbare Mietanpassungspotenziale ergeben. Im Bereich der Handelsimmobilien sind insbesondere die künftigen Nachfragen des Einzelhandels in Deutschland nach entsprechenden Flächen ausschlaggebend.

Beim Verkauf von Wohnungen an einzelne Mieter oder andere Selbstnutzer ist die Emittentin darauf angewiesen, dass die seit Jahren in diesem Segment zu verzeichnende Kernnachfrage auch zukünftig bestehen bleibt.

Die Emittentin beabsichtigt zu erwerbende Immobilien insbesondere auch durch Anleihekaptal und Darlehen von Kreditinstituten zu finanzieren. Der Aufwand für die von Kreditinstituten ausgereichten Darlehen ist ein wesentlicher Faktor der Gesamtkosten, die bei der Emittentin anfallen. Damit ist die Geschäftsstrategie der Emittentin abhängig von der Entwicklung der Zinssätze im europäischen Binnenmarkt und auf den internationalen Finanzmärkten.

7. Organisationsstruktur

7.1. Beteiligungen

Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin an folgenden Gesellschaften beteiligt:

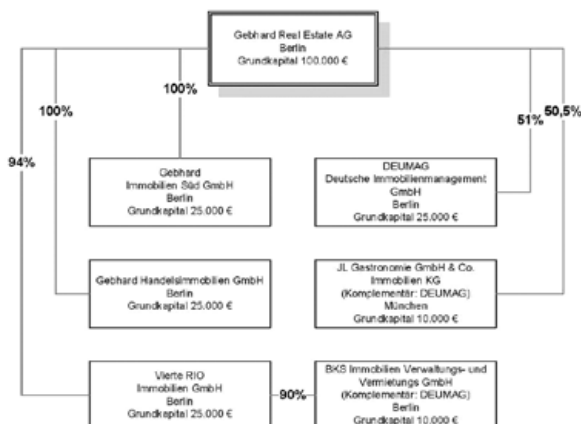
- » Die Emittentin ist mit 94,5 % am Stammkapital der Vierte Rio Immobilien GmbH, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 98901, beteiligt.
- » Die Emittentin ist mit 49 % am Stammkapital der DEUMAG – Deutsche Immobilien Management GmbH, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 98431, beteiligt.
- » Die Emittentin ist 50,5 % am Stammkapital der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG, München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 87991, beteiligt.
- » Die Emittentin ist mit 100 % am Stammkapital der Gebhard Immobilien Süd GmbH in Gründung, Berlin, beteiligt.
- » Die Emittentin ist mit 100 % am Stammkapital der Gebhard Handelsimmobilien GmbH, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 104878, beteiligt.
- » Die Vierte Rio Immobilien GmbH ist mit 90 % als Kommanditistin am Vermögen der BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG, Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 38771, beteiligt.

7.2. Übersicht über die Gebhard Real Estate Gruppe

Die Gebhard Real Estate AG ist Teil einer Unternehmensgruppe. Die RIO real estate investment opportunities GmbH, Berlin, hält 50,1 % der Aktien an der Gebhard Real Estate AG. Neben der Gebhard Real Estate AG hält die RIO real estate investment opportunities GmbH mehrheitlich Aktien/Geschäftsanteile an verschiedenen Gesellschaften. Zur Gebhard Real Estate AG stellen sich diese Gesellschaften als Schwestergesellschaften dar.

Die Gebhard Real Estate AG ist eine Finanzbeteiligung der RIO real estate investment opportunities GmbH, die auf die Geschäftsleitung der Emittentin keinen Einfluss nimmt. Insbesondere hat die Emittentin mit der RIO real estate investment opportunities GmbH keinen Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsvertrag oder sonstigen Unternehmensvertrag abgeschlossen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Gebhard Real Estate AG mit ihrem jeweiligen Grund-, Stamm- bzw. Kommanditkapital:



Die Emittentin ist die Dachgesellschaft der Gebhard Real Estate Gruppe und bündelt die Geschäftsaktivitäten und Beteiligungen an den Tochtergesellschaften. Dabei investieren die Gebhard Immobilien Süd GmbH in Süddeutschland, die Vierte RIO Immobilien GmbH in Nord- und Westdeutschland und die JL Gastronomie & Co. Immobilien KG in Ostdeutschland in Wohnimmobilien. Die Gebhard Handelsimmobilien GmbH wird in ganz Deutschland in Handelsimmobilien investieren. Bei der BKS Immobilien- Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Objektgesellschaft, die eine Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten in Hannover besitzt, weitere Investitionen wird die BKS Immobilien- Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG nicht vornehmen.

Die DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH ist im Bereich des Asset-Managements und der Immobilienverwaltung tätig. Sie übernimmt diese Aufgaben für alle Immobilienbestände der Gebhard Real Estate Gruppe.

8. Trendinformation

8.1. Erklärung bezüglich der Aussichten der Gebhard Real Estate AG

Seit dem Datum des letzten geprüften Jahres- und Konzernabschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006, mithin dem 30.09.2006 (siehe hierzu Abschnitt VI. „Historische Finanzinformationen“), hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Gebhard Real Estate AG gegeben.

8.2. Jüngste Geschäftsentwicklung und Geschäftsaussichten

Die Gesellschaft hat seit ihrer Gründung am 29.11.2005 folgende Geschäftstätigkeiten aufgenommen:

- » Planung und Vorbereitung der diesem Prospekt zugrunde liegenden Emission,
- » Erstellung eines Geschäftskonzeptes und eines Businessplanes,
- » Erkundung und Dokumentation des Marktes für Immobilien,
- » Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile der Vierte RIO Immobilien GmbH,
- » Erwerb von 49 % der Geschäftsanteile der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH,
- » Erwerb von 50,5 % der Kommanditanteile der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG,
- » Gründung der Gebhard Immobilien Süd GmbH und
- » Gründung der Gebhard Handelsimmobilien GmbH.

Mit der Ausgabe dieser Schuldverschreibungen sollen die weiteren finanziellen Grundlagen für den An- und Verkauf von Immobilien sowie die Verwaltung und Entwicklung des Wohnungsimmobilienbestandes geschaffen werden.

Nach Ansicht der Gesellschaft konnte das allgemeine Marktumfeld im bisherigen Verlauf des Jahres 2006 unter Ausblendung regionaler Abweichungen als weiterhin stabil charakterisiert werden. Das Preisniveau für den Ein- und Verkauf von Immobilienobjekten war konstant bzw. marginal steigend. Investitionen in neue Immobilienprojekte wurden im vierten Quartal 2006 bislang nicht vorgenommen. Die Gesellschaft befindet sich in fortlaufenden Gesprächen mit diversen potentiellen Verkäufern, um ggf. weitere neue Objekte anzukaufen.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2006 stehen u.a. die Platzierung der Anleiheemission und damit eine Stärkung der Kapitalbasis der Gesellschaft im Mittelpunkt. Die hieraus gewonnene Liquidität soll die wesentliche Basis zum geplanten Erwerb neuer, auch größerer Immobilienobjekte, über die bereits seit einiger Zeit verhandelt wird, bilden. Die Emissionskosten der Anleihe sowie die auf das Geschäftsjahr 2006/2007 entfallenden Ausschüttungen werden die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft zunächst belasten. Zudem wird die durch das eingeworbene Anleihenkapital angestrebte Erlössteigerung der Gesellschaft voraussichtlich erst mit einer gewissen Zeitverzögerung eintreten, da das Kapital zuvor erfolgreich in Immobilienprojekte investiert werden muss.

9. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane

9.1. Organe

Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung.

9.2. Vorstand

Der Vorstand leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Der Vorstand besteht satzungsgemäß aus einer oder mehreren Personen.

Als alleiniges Mitglied des Vorstands ist seit Gründung Hr. Bernhard Groth bestellt. Hr. Bernhard Groth vertritt die Gesellschaft alleine und ist im Falle der Mehrfachvertretung von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand ist unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

Herr Groth beendete sein Studium der Volkswirtschaftslehre erfolgreich mit dem Abschluss Diplom-Volkswirt. Hr. Groth verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft.

Zunächst war Hr. Groth von 1990 bis Anfang 1996 Prokurist eines Bauträgerunternehmens und zuständig für den Bereich Vertrieb und Verwaltung von Wohnimmobilien. Danach war Hr. Groth von Ende 2002 Geschäftsführer zweier verbundener kommunaler Wohnungsunternehmen mit insgesamt ca. 5.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in den neuen Bundesländern. Anschließend wurde er Geschäftsführer Bestandsmanagement zweier Wohnungsunternehmen einer deutschen Bank mit insgesamt 20.000 Wohneinheiten. Darüber hinaus war Hr. Groth drei Jahre in der Organisations- und Insolvenzberatung von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in Deutschland tätig.

Seit August 2005 ist er alleiniger Geschäftsführer der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH. Daneben ist Herr Groth Geschäftsführer der Dritte RIO Immobilienverwaltungs GmbH und der Vierte RIO Immobilien GmbH sowie der Gebhard Immobilien Süd GmbH und Gebhard Handelsimmobilien GmbH.

9.3. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Stephan Wullinger.

Herr Wullinger ist geschäftsführender Gesellschafter der RIO real estate investment opportunities GmbH. Weiterhin ist Herr Wullinger geschäftsführender Gesellschafter der Future Konzept Immobilien GmbH.

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Herr Michael Gebhard. Herr Michael Gebhard ist Vorsitzender des Vorstands der Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG, Gräfelfing.

Weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist Herr Hans-Peter Eger. Herr Eger ist Geschäftsführer der DKB-Grundbesitzvermittlungsgesellschaft mbH, Berlin.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Anschrift der Gesellschaft erreichbar.

9.4. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet am Sitz der Gesellschaft oder nach Wahl des einberufenden Organs an einem deutschen Börsenplatz statt. Die ordentliche Hauptversammlung beschließt insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats, die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie über die Feststellung des Jahresabschlusses.

9.5. Interessenkonflikte zwischen den Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Der Vorstand der Gesellschaft, Hr. Bernhard Groth, ist als Geschäftsführer auch für die operative Leitung der übrigen Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe zuständig.

Herr Gebhard ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Herr Gebhard ist Vorstandsvorsitzender der Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG, die eine Beteiligung in Höhe von 49,9 % des Grundkapitals an der Gesellschaft hält und mit dem Vertrieb der Teilschuldverschreibungen beauftragt ist.

Herr Stephan Wullinger ist Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Herr Wullinger ist alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der RIO real estate investment opportunities GmbH, die am Grundkapital der Gesellschaft mit 50,1 % beteiligt ist. Daneben ist Herr Wullinger zu 50 % am Stammkapital der Future Immobilien Konzept GmbH beteiligt und zugleich deren Geschäftsführer. Die Future Immobilien Konzept GmbH ist mit 6 % an der Vierte RIO Immobilien GmbH beteiligt.

Weitere private oder sonstige Verpflichtungen von Mitgliedern des Vorstands oder Aufsichtsrats gegenüber der Emittentin bestehen nicht.

Aus den Verflechtungen zwischen der Geschäftsführung bzw. Personen des Aufsichtsorgans der Gesellschaft sowie Unternehmen, die mit der Gesellschaft nicht unwesentlich verbunden sind, ergeben sich potenzielle Interessenkonflikte immer dann, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Unternehmen nicht identisch sind. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Hierdurch könnten auch die Erträge der Gesellschaft betroffen sein.

9.6. Praktiken der Geschäftsführung

9.6.1. Audit- und Vergütungsausschuss

Es existiert kein Audit- und Vergütungsausschuss.

9.6.2. Corporate Governance-Regelung

Als nicht börsennotierte Gesellschaft unterliegt die Emittentin nicht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ und wendet sie daher nicht an.

10. Hauptaktionäre

Der Gesellschaft sind aufgrund gesetzlicher Meldepflichten oder aufgrund freiwilliger Bekanntgabe folgende Aktionäre bekannt:

Aktionär	Aktien	%
RIO real estate investment opportunities GmbH	50.100	50,10
Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG	49.900	49,90
Insgesamt	100.000	100,00

Alleingesellschafter der RIO real estate investment opportunities GmbH ist Herr Stephan Wullinger.

Das Grundkapital der Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG wird wie folgt gehalten:

Aktionär	%
Michael Gebhard	31,44
SRL Vermögensverwaltungs GmbH	18,60
Stephan Wullinger	10,00
Streubesitz	39,96
Insgesamt	100,00

11. Finanzinformationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

11.1. Historische Finanzinformationen

Die historischen Finanzinformationen (Jahresabschluss der Gebhard Real Estate AG sowie Konzernabschluss der Gebhard Real Estate Gruppe und Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006) sind in Abschnitt VI. „Historische Finanzinformationen“ des Prospekts abgedruckt.

11.2. Prüfung der historischen Finanzinformationen

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie die Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006 wurden durch einen Abschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie die Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006 und die entsprechenden Bestätigungsvermerke sind in Abschnitt VI. „Historische Finanzinformationen“ des Prospekts abgedruckt.

11.3. Gerichtsverfahren und Schiedsgerichtsverfahren

Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gebhard Real Estate AG haben könnten oder seit Gründung der Gesellschaft gehabt haben und damit die Verzinsung und/oder Rückzahlung der Hypothekenanleihen gefährden könnten, sind innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe nicht anhängig gewesen noch sind nach der derzeitigen Kenntnis solche Verfahren anhängig oder angedroht.

11.4. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder Handelspositionen der Emittentin

Seit dem 30.09.2006 ist bei der Emittentin keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage und/oder Handelsposition eingetreten.

12. Zusätzliche Informationen

12.1. Aktienkapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28.06.2006 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 50.000,00 um EUR 50.000,00 auf EUR 100.000,00 gegen Bareinlagen erhöht. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde mit Datum vom 06.10.2006 in das Handelsregister eingetragen. Bis zu dieser Kapitalerhöhung betrug das Grundkapital EUR 50.000,00.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 100.000 Aktien in Nennwert von je EUR 1,-. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Trifft im Falle einer Kapitalerhöhung der Erhebungsbeschluss keine Bestimmung darüber, ob die neuen Aktien auf den Inhaber oder auf den Namen lauten sollen, so lauten sie auf den Inhaber.

Die Form der Aktienurkunden und der Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Gesellschaft kann Gewinn- und Erneuerungsscheine ausgeben. Die Gesellschaft kann einzelne Aktien in Aktienurkunden zusammenfassen, die eine Mehrzahl von Aktien verbriefen. Das Recht der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen.

12.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft

12.2.1. Registergericht und Registernummer

Die Gebhard Real Estate AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter Nummer HRB 101431 eingetragen.

12.2.2. Zielsetzung der Gesellschaft

Gemäß § 2 der Satzung der Gebhard Real Estate AG ist Gegenstand des Unternehmens der Handel, die Verwaltung und die Verwertung von eigenem und fremden Grundbesitz und grundstücksgleichen Rechten ohne Geschäfte nach § 34c GewO.

Die Satzung der Gebhard Real Estate AG ist beim Amtsgericht Charlottenburg hinterlegt.

13. Wesentliche Verträge

13.1. Treuhandvertrag

Die Gesellschaft hat mit der Treukanzlei Steuerberatungsgesellschaft mbH einen Treuhandvertrag abgeschlossen mit Datum vom 30.06.2006. Gegenstand des Vertrages ist die Wahrnehmung der Rechte für die Gläubiger der Anleihe aus den zugunsten der Gläubiger der Anleihe bestellten nachrangigen Grundschulden. Der Treuhandvertrag ist als Anhang zu diesem Prospekt abgedruckt.

13.2. Erwerb eines Geschäftsanteils an der Vierte Rio Immobilien GmbH

Mit Vertrag vom 16.06.2006 (URNr. S 246/2006 des Notars Alexander Schröter mit Amtssitz in Berlin) hat die Gesellschaft einen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 23.500,00 an der Vierte Rio Immobilien GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 1.050.000,00 erworben, was einem Anteil am Stammkapital von 94 % entspricht. Der Erwerb stand unter der aufschiebenden Bedingung der Bezahlung des Kaufpreises. Der Kaufpreis ist bezahlt, so dass die aufschiebende Bedingung eingetreten ist. Der Erwerb ist als Nachgründungsvorgang i.S.d. § 52 AktG anzusehen. Die Nachgründung ist am 24.10.2006 in das Handelsregister eingetragen worden.

13.3. Erwerb eines Geschäftsanteils an der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH

Mit Vertrag vom 16.06.2006 (URNr. S 248/2006 des Notars Alexander Schröter mit Amtssitz in Berlin) hat die Gesellschaft einen Geschäftsanteil in Höhe von EUR 12.250,00 an der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 12.250,00 erworben, was einem Anteil am Stammkapital von 49 % entspricht.

13.4. Erwerb von Kommanditkapital an der JL Gastronomie GmbH & Co. KG

Mit Vertrag vom 15.08.2006 hat die Emittentin 50,5 % des Kommanditkapitals in Höhe von EUR 10.000,00 der JL Gastronomie GmbH & Co. KG, München, zu nominal EUR 5.050,00 erworben.

13.5. Erwerb von Kommanditkapital an der BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG

Mit Vertrag vom 08.06.2006 hat die Emittentin 90% des Kommanditkapitals der BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG, Berlin, erworben. Der Kaufpreis betrug EUR 1.350.000,00.

13.6. Darlehensverträge

Zur Mitfinanzierung von Immobilienprojekten wurden innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe folgende Darlehensverträge mit Kreditinstituten abgeschlossen:

Vertragsparteien	Darlehenssumme	Verwendungszweck	Verzinsung	Rückzahlung
Vierte Rio Immobilien GmbH/ Berlin-Hannoversche Hypotheken Aktiengesellschaft	EUR 4.874.000,-	Mitfinanzierung von 101 Wohneigentumseinheiten in Hannover	EURIBOR zzgl. 1%	31.10.2010
Vierte Rio Immobilien GmbH/ Berlin-Hannoversche Hypotheken Aktiengesellschaft	EUR 3.820.000,-	Mitfinanzierung von 40 Wohneigentumseinheiten in Hannover	EURIBOR zzgl. 1%	31.07.2015
BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & CO. KG/ Berlin-Hannoversche Hypotheken Aktiengesellschaft	EUR 2.700.000,-	Mitfinanzierung von 49 Wohneigentumseinheiten mit 49 Tiefgaragenstellplätzen	EURIBOR zzgl. 1%	30.09.2011
Vierte Rio Immobilien GmbH/ Berlin-Hannoversche Hypotheken Aktiengesellschaft	EUR 660.000,-	Mitfinanzierung von 40 Wohneigentumseinheiten in Leer	EURIBOR zzgl. 1%	30.09.2016

Die Darlehensverträge mit den Kreditinstituten sehen Sicherheiten insbesondere vor durch:

- » erstrangige Grundschulden,
- » die Abtretung der Rechte und Ansprüche bestehender und zukünftiger Mietforderungen aus den Beleihungsobjekten,
- » die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den mit Enderwerbern der Beleihungsobjekte abzuschließenden/bereits abgeschlossenen Kaufverträgen und
- » die Weiterabtretung bzw. Verpfändung der den Darlehensnehmern vom Käufer abgetretene Darlehensauszahlungsansprüche der Enderwerber gegen ihre finanzierenden Institute.

13.7. Genussscheine

Die Hauptversammlung der Emittentin hat mit Beschluss vom 14.07.2006 den Vorstand der Emittentin ermächtigt, Genussscheine mit einem Volumen von bis zu EUR 10.000.000,00 zu begeben. Der Vorstand hat im Juli 2006 Genussscheine im Gesamtbetrag von EUR 1.800.000,00 emittiert. Das Genussscheinkapital wird mit 9,5 % p.a. verzinst. Die Verzinsung entfällt, wenn ein Bilanzverlust vorhanden ist, oder sich durch die Verzinsung ein negativer Bilanzverlust ergeben würde. Entfällt die Verzinsung in einem Geschäftsjahr, so ist der fehlende Betrag in den folgenden Geschäftsjahren nachzuzahlen. Die Laufzeit der Genussscheine ist bis zum 30.09.2016 begrenzt. Danach ist das Genussscheinkapital zur Rückzahlung fällig. Das Genussscheinkapital nimmt im Falle der Liquidation der Gesellschaft nicht am Liquidationserlös teil.

13.8. Verträge innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe

13.8.1. Vertrag über die Verwaltung von Immobilien

Zwischen der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH und den die bestandshaltende Immobilienobjekte haltenden Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe bestehen branchentypische Verwalterverträge für die einzelnen Immobilienobjekte. Dabei besteht je Liegenschaft jeweils ein Verwaltervertrag. Im Falle eines Verkaufes einer Liegenschaft endet die Verwaltertätigkeit der DEUMAG – Deutsche Immobilienmanagement GmbH mit dem Übergang des Objektes auf den neuen Eigentümer.

13.8.2. Darlehensverträge

Die Emittentin hat mit der Vierte Rio Immobilien GmbH mit Datum vom 01.07.2006 einen Darlehensvertrag über bis EUR 1.850.000,00 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Darlehen ist in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta mit 7,875 % zu verzinsen.

Die Emittentin hat mit der Vierte Rio Immobilien GmbH mit Datum vom 15.08.2006 einen Darlehensvertrag über bis EUR 750.000,00 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Darlehen ist in Höhe der jeweiligen Darlehensvaluta mit 7,875 % zu verzinsen.

13.9. Verträge zwischen einzelnen Gesellschaften der Gebhard Real Estate Gruppe und Gesellschafter

Zwischen der Emittentin und der Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG besteht ein Mandatsvertrag. Mit dem Mandatsvertrag vom 7./10. Juni 2006 wird die Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG umfassend beauftragt, die Emittentin bei der Emission der Anleihen zu beraten und zu unterstützen.

14. Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen

14.1. Erklärung hinsichtlich Sachverständiger

In den vorliegenden Prospekt wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige gehandelt haben. Ausgenommen hiervon sind die hinsichtlich der historischen Finanzinformationen erteilten Bestätigungsvermerke des Konzernabschlussprüfers. Diesbezüglich wird auf Abschnitt VI. „Historische Finanzinformationen“ verwiesen und hiermit bestätigt, dass die Bestätigungsvermerke und Bescheinigungen dort korrekt wiedergegeben wurden.

14.2. Hinweis zu Quellenangaben

Sämtliche Zahlenangaben zu Marktanteilen, Marktentwicklungen und -trends, Wachstumsraten, zu Umsätzen auf den in diesem Prospekt beschriebenen Märkten sowie zur Wettbewerbssituation der Gebhard Real Estate AG beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen oder Schätzungen der Gesellschaft. Die Quellen der jeweiligen Informationen werden an den entsprechenden Stellen im Prospekt genannt.

Sofern die Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese von den Einschätzungen der Wettbewerber der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder andere unabhängige Quellen abweichen.

Sofern und soweit in dem vorliegenden Prospekt Angaben aus öffentlich zugänglichen Quellen oder von Dritten ganz oder auszugsweise, wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben wurden, wird hiermit bestätigt, dass, soweit der Gesellschaft bekannt und aus den öffentlichen Quellen oder Informationen des Dritten ableitbar – keine Umstände ausgelassen wurden, die dazu führen, dass die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend sind.

Die Gesellschaft hat allerdings die in öffentlich zugänglichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Angaben nicht überprüft und übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der öffentlichen Quellen entnommenen Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen.

15. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts können folgende Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gebhard Real Estate AG, Kurfürstendamm 38-39, 10719 Berlin, eingesehen werden:

- » Satzung der Gesellschaft
- » Jahresabschluss der Gesellschaft für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006
- » Konzernabschluss der Gebhard Real Estate Gruppe sowie Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2005/2006

IV. WEITERE ANGABEN ZU DEN INHABERSCHULDVERSCHREIBUNGEN

1. Verantwortliche Personen

Die Gebhard Real Estate AG, Berlin übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetz (auch „WpPG“ genannt) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Die Emittentin erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

2. Querverweis

Eine Offenlegung von Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Inhaberschuldverschreibungen nachzukommen, befindet sich unter Abschnitt II. dieses Prospekts.

3. Wichtige Angaben

3.1. Interessen von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die in Form von Beratungsleistungen oder Vertriebsleistungen direkt oder indirekt beteiligten Personen erhalten für ihre Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht. Bezüglich des Mandatvertrages mit der Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG wird auf die Ausführungen unter Abschnitt III. 13.7. verwiesen.

3.2. Gründe für das Angebot

Bei vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen fließt der Emittentin ein Emissionserlös in Höhe von EUR 20.000.000,00 zu. Die Kosten der Emission in Höhe von ca. EUR 1.500.000,00 werden von der Emittentin übernommen. Die Emittentin wird den Nettoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 18.500.000,00 gemeinsam mit zusätzlich aufzunehmenden Bankkrediten dazu verwenden, ein Portfolio von Wohn- und Handelsimmobilien in Deutschland sowie eine Liquiditätsreserve in Höhe von ca. EUR 2.000.000,00 aufzubauen. Der Aufbau des Portfolios von Wohn- und Handelsimmobilien kann entweder direkt durch den Erwerb der Immobilien oder über den Erwerb von Objektgesellschaften, die Eigentümer der Immobilien sind, erfolgen.

4. Informationen über die anzubietenden Wertpapiere

4.1. Beschreibung der Wertpapiere

Bei den angebotenen Wertpapieren (Tranche 1: WKN: AOLDY7, ISIN: DE000LDY73; Tranche 2: WKN: AOLDY8, ISIN: DE000LDY81) handelt es sich um sog. Hypothekendarlehen. Unter einer Hypothekendarleihe ist eine besondere Form der Inhaberschuldverschreibung zu verstehen, nämlich eine Inhaberschuldverschreibung, bei der der Rückzahlungsanspruch der Gläubiger durch Grundpfandrechte gesichert ist.

4.2. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere

Inhaberschuldverschreibungen sind keine speziell aktienrechtliche Instrumente. Inhalt und Ausgestaltung von Inhaberschuldverschreibungen sind lediglich in den Grundzügen in §§ 793ff BGB geregelt.

Die Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen ist bei einer Aktiengesellschaft eine Geschäftsführungsmaßnahme. Die Hauptversammlung muss hierbei nicht beteiligt werden.

Der Vorstand der Emittentin hat mit Datum vom 20.06.2006 beschlossen, Inhaberschuldverschreibungen von EUR 7.500.000,00 mit einer Laufzeit bis 31.12.2009 und von EUR 12.500.000,00 mit einer Laufzeit bis 31.12.2013 zu begeben.

4.3. Art der Wertpapiere und Verbriefung

Angeboten werden Inhaberschuldverschreibungen der Gebhard Real Estate AG, Berlin, in Höhe von EUR 7.500.000,00 der Tranche 1 und EUR 12.500.000,00 der Tranche 2. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in insgesamt 20.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00.

Die Schuldverschreibungen werden über ihre gesamte Laufzeit ausschließlich in zwei Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, D-60487 Frankfurt am Main, verwahrt wird.

Ein Anspruch auf Ausdruck und Lieferung effektiver Stücke (Einzelurkunden) ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

4.4. Währung der Wertpapieremission

Die Notierung der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt in Euro. Sämtliche Zahlungen werden ebenfalls in Euro geleistet.

4.5. Einstufung der Wertpapiere und Besicherung

Die Schuldverschreibungen sollen durch nachrangige Grundschulden auf die Immobilien innerhalb der Gebhard Real Estate Gruppe besichert werden. Diese werden von einem durch die Emittentin zu Gunsten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen bestellten Treuhänder gehalten und verwaltet.

Treuhänder der Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist die Treukanzlei Steuerberatungsgesellschaft mbH, Ismaninger Straße 102, 81675 München.

Zwischen der Emittentin und dem Treuhänder bestehen keinerlei wirtschaftliche oder persönliche Verflechtungen. Er ist in jeglicher Hinsicht von der Gesellschaft unabhängig. Der Treuhänder ist an Weisungen der Anleihegläubiger oder Anleihe-schuldnerin nicht gebunden. Das von der Gesellschaft an den Treuhänder zu entrichtende Honorar trägt nur zu einem unwesentlichen Teil zu den Einkünften des Treuhänders bei.

Der Treuhänder erhält während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung.

Die Bedingungen des Treuhandverhältnisses sind Teil der Anleihebedingungen.

Die Emittentin wird an den mit dem Anleihenkapital finanzierten Immobilien in Deutschland Grundschulden über insgesamt EUR 20.000.000,00 bestellen. Die Emittentin wird diese Grundschulden sodann an den Treuhänder übertragen. Gemäß dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu Gunsten der Inhaber der Schuldverschreibungen am 30.06.2006 geschlossenen Treuhandvertrag, der im Anhang zu diesem Prospekt abgedruckt ist, verpflichtet sich der Treuhänder gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen, die nachrangigen Grundschulden für deren Rechnung treuhänderisch zu verwalten und die Rechte aus dieser für die Inhaber der Schuldverschreibungen wahrzunehmen. Dies umfasst insbesondere die gerichtliche Geltendmachung und Verwertung im Sicherungsfall.

Im Übrigen sind Ansprüche der Inhaber der Teilschuldverschreibungen aus den Schuldverschreibungen untereinander und mit allen anderen nicht besicherten und nicht nachrangigen Ansprüchen von Gläubigern der Emittentin gleichrangig, soweit für solche Ansprüche nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

4.6. Mit den Inhaberschuldverschreibungen verbundene Rechte

Die Inhaberschuldverschreibungen verbrieften Gläubigerrechte, keine Gesellschafterrechte, insbesondere kein Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrecht in den Hauptversammlungen der Gebhard Real Estate AG.

Die Inhaberschuldverschreibungen sind vom 01.01.2007 an zinsberechtig. Die Inhaber der Schuldverschreibungen der Tranche 1 erhalten bezogen auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen eine Zinszahlung in Höhe von 6,75 % p.a.

Die Inhaber der Schuldverschreibungen der Tranche 2 erhalten bezogen auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen eine Zinszahlung in Höhe von 8,25 % p.a.

Die Zinsen werden quartalsweise berechnet und sind nachträglich am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres fällig, erstmals am 31.03.2007 für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.03.2007.

Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen beginnt für beide Tranchen am 01.01.2007 und endet für Tranche 1 mit Ablauf des 31.12.2009 und für Tranche 2 mit Ablauf des 31.12.2013.

Hinsichtlich der Verjährungsfrist von Zinsforderungen und Rückzahlungen des Kapitalbetrages gelten, soweit in den Bedingungen der Inhaberschuldverschreibungen nicht anders geregelt, im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen (für die Verjährungsfristen gelten §§ 194 ff BGB, insbesondere die dreijährige Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB; für die Rückzahlung gelten §§ 488 ff BGB).

Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (beziehungsweise falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

4.7. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Rückzahlung

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibung der Tranche 1 endet am 31.12.2009 und der Tranche 2 am 31.12.2013. Die Teilschuldverschreibungen sind innerhalb einer Bearbeitungsfrist von vier Wochen nach Ablauf der Laufzeit zum Nennbetrag zurückzuzahlen.

Ein ordentliches Kündigungsrecht während der Laufzeit besteht nicht. Es besteht jedoch das Recht zur außerordentlichen Kündigung.

Soweit in Folge einer nach dem Ausgabetag wirksam werdenden Änderung, Ergänzung oder Auslegung der in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital und Zinsen der Teilschuldverschreibungen anfallen und von der Anleihschuldnerin zu tragen sind, ist die Emittentin berechtigt, alle anstehenden Inhaberschuldverschreibungen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zu kündigen. In diesem Fall wird der Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen den Anleihegläubigern erstattet.

Die Emittentin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen sind berechtigt, jederzeit Inhaberschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben.

4.8. Übertragbarkeit der Inhaberschuldverschreibungen

Die Inhaberschuldverschreibungen sind nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen frei übertragbar. Es bestehen keine Beschränkungen.

4.9. Anlegervertretung

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt. Die Gläubigerversammlung wird grundsätzlich von der Anleihschuldnerin einberufen. Die Einberufung ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

4.10. Quellensteuer in Bezug auf die Inhaberschuldverschreibungen

Eine Zusammenfassung wichtiger Besteuerungsgrundsätze, die für den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Inhaberschuldverschreibungen von Bedeutung sein können, befindet sich in Abschnitt V. dieses Prospekts.

5. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

5.1. Bedingungen, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung

5.1.1. Anleihebedingungen

§ 1 Nennbetrag

Die Anleihe der Gebhard Real Estate AG, Berlin, („Anleiheschuldnerin“) im Gesamtnennbetrag von € 20.000.000,-

(in Worten: zwanzig Millionen Euro)

ist in 20.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,- (nachfolgend „Teilschuldverschreibungen“ oder alle Teilschuldverschreibungen zusammen die „Anleihe“ genannt) eingeteilt.

Tranche 1:

€ 7.500.000,-

(in Worten: sieben Millionen fünfhunderttausend Euro)

Tranche 2:

€ 12.500.000,-

(in Worten: zwölf Millionen fünfhunderttausend Euro)

§ 2 Verzinsung

a) Zinssatz

Die Teilschuldverschreibungen werden in Höhe ihres Nennbetrags vom 01.01.2007 an (einschließlich) („Ausgabebetrag“) jährlich Tranche 1 mit 6,75 % p.a. und Tranche 2 mit 8,25 % p.a. verzinst.

b) Zinszahlung

Die Zinsen werden quartalsweise berechnet und sind nachträglich am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres fällig, erstmals am 31.03.2007 für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.03.2007.

c) Zinslauf

Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen beginnt für beide Tranchen am 01.01.2007 und endet für Tranche 1 mit Ablauf des 31.12.2009 und für Tranche 2 mit Ablauf des 31.12.2013.

d) Zinstagequotient

Zinsen, die auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen sind, werden auf der Basis der tatsächlich verstrichenen Tage, geteilt durch 365, berechnet (beziehungsweise falls ein Teil dieses Zeitraums in ein Schaltjahr fällt, auf der Grundlage der Summe von (i) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die in dieses Schaltjahr fallen, dividiert durch 366, und (ii) der tatsächlichen Anzahl von Tagen des Zeitraums, die nicht in das Schaltjahr fallen, dividiert durch 365).

§ 3 Laufzeit, Fälligkeit, und Rückerwerb

a) Laufzeit und Fälligkeit

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibung der Tranche 1 endet am 31.12.2009 und der Tranche 2 am 31.12.2013 („Fälligkeitstag“). Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen innerhalb einer Bearbeitungsfrist von vier Wochen nach Ablauf der Laufzeit zum Nennbetrag zurückzuzahlen. Soweit die Anleiheschuldnerin die Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag zurückzahlt, sind diese bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung mit dem Zinssatz gemäß § 2 a) dieser Anleihebedingungen zu verzinsen.

b) **Rückerwerb**

Die Anleiheschuldnerin und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen sind berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben.

§ 4 Form, Verwahrung und Übertragung

a) **Form und Verwahrung**

Während ihrer gesamten Laufzeit werden die Teilschuldverschreibungen durch zwei Globalurkunden ohne Globalzinsscheine verbrieft. Die Globalurkunden werden von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, verwahrt, bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunden für die Teilschuldverschreibungen werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Anleiheschuldnerin unterzeichnet. Die Globalurkunden lauten auf den Inhaber. Effektive Urkunden über einzelne Teilschuldverschreibungen und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

b) **Übertragung**

Übertragungen von Teilschuldverschreibungen setzen entsprechende Depotbuchungen voraus und erfolgen unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main. Die Übertragung der Teilschuldverschreibungen erfolgt durch Übertragung der betreffenden Mit-eigentumsanteile an der jeweiligen Globalurkunde.

§ 5 Zahlungen und Zahlstelle

a) **Zahlungen**

Beträge von Kapital und Zinsen sind bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland zu zahlen.

b) **Zahlstelle**

Das Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen, ist als Zahlstelle für die Anleiheschuldnerin tätig. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Diese Zahlungen befreien die Anleiheschuldnerin von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Anleiheschuldnerin unverzüglich öffentlich bekannt zu machen. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

§ 6 Steuern, Abgaben, sonstige Gebühren und Kündigungsrecht aus steuerlichen Gründen

a) **Einbehalt von Steuern**

Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

b) **Sonstige Verpflichtungen**

Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

c) **Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen**

Soweit in Folge einer nach dem Ausgabetag wirksam werdenden Änderung, Ergänzung oder Auslegung der in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital und Zinsen der Teilschuldverschreibungen anfallen und von der Anleiheschuldnerin zu tragen sind, ist die Anleiheschuldnerin berechtigt, alle anstehenden Teilschuldverschreibungen dieser Anleihe unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zu kündigen. In diesem Fall wird der Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen den Anleihegläubigern erstattet. Die Kündigung erfolgt durch Bekanntmachung gemäß § 12 dieser Anleihebedingungen.

§ 7 Negativerklärung

Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen sicherzustellen, dass die Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen auch in Zukunft im gleichen Rang stehen mit allen anderen Kreditverbindlichkeiten der Anleiheschuldnerin oder anderen Kreditverbindlichkeiten vorgehen.

§ 8 Kündigungsrechte

a) Ordentliche Kündigung

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Unberührt hiervon bleibt das Recht der Anleihegläubigerin zur Kündigung aus steuerlichen Gründen nach § 6 c).

b) Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags bleibt durch § 8 a) dieser Anleihebedingungen unberührt. Eine außerordentliche Kündigung des Anleihegläubigers hat mittels eingeschriebenen Briefs zu erfolgen, der Kündigung muss ein Eigentumsnachweis beigelegt sein.

§ 9 Ausgabe weiterer Anleihen

Der Anleiheschuldnerin ist es durch die Begebung der Anleihe nicht untersagt, jederzeit ohne Zustimmung der Inhaber der Teilschuldverschreibungen weitere Schuldverschreibungen und/oder Zinsscheine mit gleicher Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen. Die Begebung von weiteren Anleihen, die mit dieser Schuldverschreibung keine Einheit bilden oder von anderen Schuldtiteln bleibt der Anleiheschuldnerin unbenommen.

§ 10 Besicherung der Anleihe

Die Besicherung der Anleihe erfolgt durch die Bestellung nachrangiger Grundpfandrechte an den in Deutschland gelegenen künftig mit den Anleihen finanzierten Immobilien zugunsten des Treuhänders (§ 11), der die Grundpfandrechte bzw. Rückgewähransprüche für die Anleihegläubiger im Innenverhältnis verwaltet.

§ 11 Treuhänder

a) Bestellung des Treuhänders durch Treuhandvertrag

Die Emittentin hat durch Treuhandvertrag vom 30.06.2006 („Treuhandvertrag“) die Treukanzlei Steuerberatungsgesellschaft mbH, Ismaningerstr. 102, 81675 München, („der Treuhänder“) zur treuhänderischen Verwaltung und Wahrnehmung der Rechte aus den zweitrangigen Grundpfandrechten für Rechnung der Anleihegläubiger bestellt. Die Pflichten des Treuhänders umfassen insbesondere die Geltendmachung und Verwertung der zweitrangigen Grundpfandrechte im Sicherungsfall. Eine Kopie des Treuhandvertrages ist diesen Anleihebedingungen als Anlage beigelegt. Ein Original des Treuhandvertrages ist bei der Zahlstelle zur Einsichtnahme und Anfertigung von beglaubigten Abschriften durch die Anleihegläubiger während der üblichen Geschäftszeiten hinterlegt.

b) Zahlungsausfallbenachrichtigung an Treuhänder, Nachfrist bis zur Einleitung der Grundsschuldverwertung.

Gemäß dem Treuhandvertrag ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern erst dann verpflichtet, die zur Verwertung der zweitrangigen Grundpfandrechte erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, wenn: ihm ein Anleihegläubiger schriftlich mitteilt, dass ein Anspruch auf Zahlung von Zinsen oder Kapital bei Fälligkeit nicht erfüllt wurde; der Mitteilung muss beigelegt sein: (i) ein Nachweis, der durch Bescheinigung des depotführenden Kreditinstitutes des Anleihegläubigers geführt werden kann, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist, sowie (ii) eine schriftliche Bestätigung der Zahlstelle, welche Zins- und/oder Kapitalzahlung in welcher Höhe nicht erfolgt ist (zusammen die „Zahlungsausfallbenachrichtigung“);

und

der Treuhänder bei der Emittentin nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsausfallbenachrichtigung die Zahlung der in dieser bezeichneten Zins- und/oder Kapitalansprüche an die Anleihegläubiger ohne Einleitung von Verwertungsmaßnahmen für die zweitrangigen Grundpfandrechte erwirken kann, wobei der Treuhänder gegenüber der Anleihegläubigerin verpflichtet ist, sich mit dieser zu diesem Zweck unverzüglich nach Zugang einer Zahlungsausfallbenachrichtigung in Verbindung zu setzen.

c) **Vergütung des Treuhänders**

Gemäß dem Treuhandvertrag erhält der Treuhänder von der Anleiheschuldnerin während der Laufzeit des Treuhandvertrages eine Vergütung in Höhe von 0,25 % der zu sichernden Teilschuldverschreibungen zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Für den Fall, dass der Treuhänder im Anschluss an ein Vorgehen gemäß Absatz (2) b. die Verwertung der zweitrangigen Grundpfandrechte einleitet und betreibt, erhält der Treuhänder eine Vergütung in Höhe von 0,25 % der zu sichernden Teilschuldverschreibungen zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer. Diese schuldet die Anleiheschuldnerin, jedoch ist der Treuhänder gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, die Vergütung aus einem etwaigen Verwertungserlös vorab zu entnehmen. Das Recht der Anleihegläubiger, ihre sämtlichen Ansprüche aus der Immobilienanleihe gegen die Anleihegläubigerin geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.

§ 12 Bekanntmachungen

Alle diese Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Inhaber der Teilschuldverschreibungen bedarf es nicht.

§ 13 Änderungen der Anleihebedingungen

Die Anleiheschuldnerin ist nur in den nachfolgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern beziehungsweise anzupassen:

Änderung der Fassung, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge;

Änderungen, die für eine Zulassung der Teilschuldverschreibungen zur Einbeziehung in den Freiverkehr einer oder mehrerer deutscher Wertpapierbörsen erforderlich sind, wie z.B. die Einteilung der Teilschuldverschreibungen bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen;

Änderung des Gesamtnennbetrags und der Einteilung der Teilschuldverschreibung, sofern die Ermächtigung des § 9 dieser Anleihebedingungen in Anspruch genommen wird.

§ 14 Börsennotierung

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr an der Börse München zu beantragen. Die Börsenzulassung der Teilschuldverschreibungen an einem geregelten oder gleichwertigen Markt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht geplant.

§ 15 Verschiedenes

a) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Anleiheschuldnerin und der Zahlstelle bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

b) Erfüllungsort im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ist der Sitz der Anleiheschuldnerin.

c) Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und der Anleiheschuldnerin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Anleiheschuldnerin.

d) Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen dieser Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die den wirtschaftlichen Zwecken der unwirksamen Bestimmung so weit wie möglich Rechnung trägt.

Berlin, im Juni 2006

5.1.2. Gesamtsumme des Angebots

Insgesamt werden Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von nominal EUR 7.500.000,00 der Tranche 1 und nominal EUR 12.500.000,00 der Tranche 2 angeboten, die in 20.000 Stücke je nominal EUR 1,00 aufgeteilt sind.

Der Ausgabepreis entspricht dem Nennbetrag zuzüglich anfallender Stückzinsen und banküblicher Spesen.

Die Stückzinsen können unter www.gebhardrealestate.de/stueckzinsen mit Hilfe der Stückzinsentabelle ermittelt werden.

Es ist geplant, die 20.000 Inhaberschuldverschreibungen der Gebhard Real Estate AG in den Freiverkehr der Börse München einzubeziehen.

5.1.3. Angebotsland/geographische Beschränkungen

Die Inhaberschuldverschreibungen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Die Inhaberschuldverschreibungen sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act of 1933 registriert. Sie werden demzufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act of 1933. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der angebotenen Inhaberschuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

5.1.4. Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist ist für den Zeitraum von 15.12.2006 bis 30.09.2007 vorgesehen. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, das öffentliche Angebot für den Fall einer Übernachfrage vorzeitig zu schließen bzw. im Falle einer geringen Nachfrage zu verlängern.

Zeichnungsscheine können über die Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG, Würmstraße 13a, 82166 Gräfelfing bezogen werden. Sie sind vollständig ausgefüllt während der oben genannten Zeichnungsfrist an die Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG, Würmstraße 13a, 82166 Gräfelfing einzureichen.

5.1.5. Zuteilungsverfahren

Die Emittentin kann nach eigenem Ermessen Zeichnungsangebote nicht oder nur teilweise annehmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Zeichnungsangebote vollständig zu bedienen. Ein Anspruch auf Annahme der Zeichnungsangebote, auf eine Mindestzuteilung der Zeichnungsangebote und/oder auf Verwendung und Offenlegung einheitlicher Zuteilungskriterien besteht nicht. Die Emittentin behält sich vor, das Zeichnungsangebot zu jeder Zeit zurückzunehmen und die Emission ohne Angabe von Gründen abubrechen.

Die Gebhard Real Estate AG wird nur verbindliche Zeichnungsangebote annehmen. Die Reduzierung oder Rücknahme eines Zeichnungsangebots ist vorbehaltlich gesetzlicher Bestimmungen ausgeschlossen.

Zu viel gezahlte Beträge werden unverzüglich an den Zeichner zurück überwiesen.

5.1.6. Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00. Dies entspricht einer Inhaberschuldverschreibung. Ein Höchstbetrag der Zeichnungsangebote wird nicht festgesetzt. Ein Anspruch auf Annahme der Zeichnungssumme besteht jedoch nicht.

5.1.7. Zahlung/Lieferung

Der Kaufpreis für die Inhaberschuldverschreibungen zuzüglich üblicher Effektenprovision ist von den Erwerbern spätestens eine Woche nach Zeichnung an die Emittentin auf deren Konto beim Bankhaus Gebr. Martin AG, Göppingen zu überweisen.

Die Lieferung der Inhaberschuldverschreibungen erfolgt über die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, durch das Bankhaus Gebr. Martin AG.

5.1.8. Offenlegung des Ergebnisses des Angebots

Die Ergebnisse des Angebots, d. h. der Umfang der tatsächlich begebenen Inhaberschuldverschreibungen werden nach Ende des öffentlichen Angebots auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gebhardrealestate.de) veröffentlicht.

5.1.9. Zeitplan für die Notierungsaufnahme und Angebotsfrist

15.12.2006	Hinweisbekanntmachung in einem überregionalen Börsenpflichtblatt und im elektronischen Bundesanzeiger sowie Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gebhardrealestate.de) auf der er zum Download zur Verfügung stehen wird. Außerdem wird der Prospekt kostenlos in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu den üblichen Geschäftsöffnungszeiten erhältlich sein.
15.12.2006 bis 30.09.2007	Zeitraum für das öffentliche Angebot
02.01.2007	Voraussichtlich Notierungsaufnahme der Inhaberschuldverschreibungen im Freiverkehr der Börse München
01.10.2007	Offenlegung der Ergebnisse des Angebots auf der Internetseite der Gesellschaft (www.gebhardrealestate.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass vorstehender Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

5.2. Plan für die Aufteilung der Wertpapiere und deren Zuteilung

5.2.1. Kategorien potenzieller Investoren

Die Inhaberschuldverschreibungen werden in zwei Tranchen angeboten. Eine Aufteilung des Angebots in unterschiedliche Kategorien von Investoren findet nicht statt.

5.2.2. Verfahren zur Meldung über die Zuteilung

Zeichner werden schriftlich über die erfolgte Zuteilung der Inhaberschuldverschreibungen informiert. Die Mitteilung und die Abrechnung werden von der Gesellschaft bzw. jeweiligen Depotbank des Zeichners vorgenommen. Voraussichtlich wird der Zugang der Mitteilung über die Zuteilung aus abwicklungstechnischen Gründen erst nach Notierungsaufnahme der Inhaberschuldverschreibungen erfolgen. Ein Handel mit gezeichneten, aber noch nicht zugeteilten Inhaberschuldverschreibungen ist nicht vorgesehen.

5.3. Kursfestsetzung

Die Inhaberschuldverschreibungen werden vom 15.12.2006 bis 30.09.2007 zu nominal EUR 1.000,00 je Stück zuzüglich Stückzinsen und der üblichen Bankspesen angeboten. Sie sollen im Freiverkehr an der Börse München notieren.

5.4. Platzierung

5.4.1. Koordinatorin des Angebots

Die Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG, Würmstr. 13a, 82166 Gräfelfing, fungiert als Koordinatorin des Angebots.

5.4.2. Zahl- und Lieferstelle/Hinterlegungsstelle

Zahl-, Liefer- und Hinterlegungsstelle ist die Bankhaus Gebrüder Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen.

Die Bankhaus Gebrüder Martin AG wird im Rahmen der wertpapierrechtlichen Abwicklung des Angebots auch als zentrale Abwicklungsstelle fungieren.

5.4.3. Platzierende Institute

Es gibt keine Institute, die sich zu einer Platzierung verpflichtet haben. Es wurde kein Emissions- und Übernahmevertrag abgeschlossen.

6. Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr und Handelsregeln

6.1. Notierungsaufnahme im Freiverkehr der Börse München

Es wird die Einbeziehung der Inhaberschuldverschreibungen in den Freiverkehr der Börse München beantragt.

Unter der Voraussetzung, dass die Inhaberschuldverschreibungen der Gebhard Real Estate AG in den Freiverkehr der Börse München einbezogen sind, ist die Notierungsaufnahme für den 02.01.2007 vorgesehen.

6.2. Bestehende Zulassungen an geregelten oder gleichwertigen Märkten

Die Aktien der Gebhard Real Estate AG bzw. andere von der Gebhard Real Estate AG emittierte Wertpapiere sind derzeit nicht börsennotiert.

V. BESTEUERUNG DER ANLEGER IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Dieser Abschnitt enthält eine Zusammenfassung bestimmter deutscher steuerlicher Regelungen, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Schuldverschreibungen von Bedeutung sein können.

Die nachfolgenden Ausführungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können nicht die im Einzelfall zu beachtenden steuerlichen Besonderheiten jedes einzelnen Anlegers berücksichtigen.

Es wird daher empfohlen, gegebenenfalls steuerliche Berater im Hinblick auf den Erwerb, das Halten, oder die entgeltliche oder unentgeltliche Veräußerung der Schuldverschreibungen zu Rate zu ziehen.

Diese Darstellung basiert auf dem deutschen Steuerrecht, das im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospektes in Kraft ist. Diese Steuervorschriften können sich jederzeit ändern, unter Umständen auch rückwirkend.

1. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen

1.1. Zinsen auf die Schuldverschreibungen

Zinszahlungen durch die Emittentin an die Anleihegläubiger unterliegen bei natürlichen Personen und bei nicht gewerblichen Personengesellschaften, soweit in diesem Fall die jeweilige Zinszahlung einem Gesellschafter, bei dem es sich um eine natürliche Person handelt, zugerechnet wird, der Einkommensteuer mit einem in Bezug auf das gesamte zu versteuernde Einkommen eines Anlegers ansteigenden Steuersatz von bis zu 42 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (und gegebenenfalls Kirchensteuer) hierauf.

Im Falle von Schuldverschreibungen, die im Betriebsvermögen eines inländischen Gewerbebetriebes, einschließlich dem einer gewerblichen Personengesellschaft, gehalten werden, unterliegen die Zinszahlungen zusätzlich der Gewerbesteuer.

1.2. Veräußerung, Abtretung oder Einlösung der Schuldverschreibungen

Im Falle der Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen der Einkommensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und gegebenenfalls Kirchensteuer und Gewerbesteuer das besonders in Rechnung gestellte Entgelt für die auf den Zeitraum bis zur Veräußerung der Schuldverschreibungen entfallenden Zinsen des laufenden Zinszahlungszeitraums (Stückzinsen).

Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen für einen Privatanleger, die über die Besteuerung der vorstehend genannten Beträge hinausgehen, sind nach derzeit geltendem Recht nur dann steuerpflichtig, wenn die Schuldverschreibungen innerhalb eines Jahres nach Ausgabe oder Erwerb veräußert werden. Gewinne aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen grundsätzlich in vollem Umfang der Einkommensteuer. Gehören sie zu einem inländischen Gewerbebetrieb, unterliegen sie außerdem der Gewerbesteuer.

1.3. Steuerfreibetrag und Werbungskostenpauschalbetrag

Natürlichen Personen, welche die Schuldverschreibungen im Privatvermögen, einschließlich über eine nicht gewerbliche Personengesellschaft, halten, steht für ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen (dazu gehören unter anderem Zinsen, Dividenden, Stückzinsen und Erträge, die nach der Emissionsrendite oder Marktrendite ermittelt werden) insgesamt ein Freibetrag in Höhe von zur Zeit EUR 1.370,00 bzw. EUR 2.740,00 (für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr zu. Daneben wird eine Werbungskostenpauschale von zurzeit EUR 51,00 bzw. EUR 102,00 (für zusammen veranlagte Ehegatten) gewährt, sofern keine höheren Werbungskosten nachgewiesen werden.

2. Besteuerung inländischer Körperschaften

Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen und Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibung bei Körperschaften in vollem Umfang der Körperschaftsteuer von zurzeit 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 26,375 %) hierauf und der Gewerbesteuer.

3. Beschränkt steuerpflichtige Anleger

Das öffentliche Angebot der mit diesem Prospekt angebotenen Schuldverschreibungen erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

Anlegern, die nicht in Deutschland ansässig sind, wird empfohlen, sich im Hinblick auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Schuldverschreibungen Rat bei ihrem steuerlichen Berater einzuholen.

4. Kapitalertragsteuer

Sofern die Schuldverschreibungen in einem Depot verwahrt oder verwaltet werden, das der Inhaber bei einer deutschen Zweigstelle eines deutschen oder ausländischen Kredit oder Finanzdienstleistungsinstituts (nachfolgend „Auszahlungsstelle“) unterhält, wird Kapitalertragsteuer (Zinsabschlag) in Höhe von zur Zeit 30 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf), insgesamt also ein Steuerabzug von 31,65 %, auf die Bruttozinszahlungen erhoben. Der Zinsabschlag wird auch von Stückzinsen einbehalten, die ein Anleihegläubiger bei der Veräußerung der Schuldverschreibung vereinnahmt.

Zinsabschlag in der genannten Höhe wird auch von dem Unterschied zwischen dem Erlös aus der Veräußerung und dem Ausgabe- bzw. Kaufpreis der Schuldverschreibungen einbehalten, wenn die Schuldverschreibungen seit der Zeichnung bzw. dem Erwerb in einem Depot dieser Auszahlungsstelle verwahrt worden sind. Ist dies nicht der Fall, so wird Zinsabschlag in der genannten Höhe pauschal auf zur Zeit 30% des Erlöses aus der Veräußerung, Abtretung oder Einlösung der Schuldverschreibung einbehalten.

Bei der Berechnung des einzubehaltenden Zinsabschlags kann die Auszahlungsstelle von der Bemessungsgrundlage die vom Inhaber der Schuldverschreibung an sie in demselben Kalenderjahr gezahlten Stückzinsen abziehen.

Im Allgemeinen wird kein Zinsabschlag erhoben, wenn der Inhaber der Schuldverschreibung eine natürliche Person ist und (a) die Schuldverschreibung weder im Betriebsvermögen hält noch die Erträge daraus zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören und (b) er der Auszahlungsstelle, welche die Schuldverschreibungen verwahrt, einen Freistellungsauftrag erteilt hat, soweit die auf die Schuldverschreibung entfallenden Zinserträge zusammen mit anderen Kapitalerträgen den im Freistellungsauftrag angegebenen Höchstbetrag nicht übersteigen.

Grundsätzlich wird kein Zinsabschlag einbehalten, wenn der Inhaber der Schuldverschreibung der Auszahlungsstelle eine vom zuständigen Wohnsitzfinanzamt ausgestellte Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt hat.

Der Zinsabschlag und der darauf erhobene Solidaritätszuschlag werden auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer und den hierauf erhobenen Solidaritätszuschlag der in Deutschland steuerlich ansässigen Personen angerechnet.

Übersteigen die Steuerabzugsbeträge die im Rahmen der Steuerveranlagung geschuldete Steuer, so wird die Differenz dem Inhaber der Schuldverschreibung bei der Steuerveranlagung erstattet.

5. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Übertragung von Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt in der Bundesrepublik Deutschland grundsätzlich mit dem Nennwert der Schuldverschreibungen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zur Zeit des Todes bzw. im Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist und im letzten Fall gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz im Inland).

VI. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

1. Jahresabschluss der Emittentin zum 30. September 2006

1.1. Bilanz zum 30. September 2006

Bilanz zum 30. September 2006

AKTIVA

	€	€	€
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs			288.516,60
B. Anlagevermögen			
I. <u>Sachanlagen</u>			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.275,34	
II. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.125.486,76		
2. Geleistete Anzahlungen	5.050,00	1.130.536,76	1.134.812,10
C. Umlaufvermögen			
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.796.060,33		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	710.993,46	2.507.053,79	
II. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>		1.076.029,80	3.583.083,59
			5.006.412,29

PASSIVA

	€	€
A. Eigenkapital		
I. <u>Grundkapital</u>	50.000,00	
II. <u>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</u>	150.000,00	
III. <u>Kapitalrücklage</u>	100.000,00	
IV. <u>Bilanzverlust</u>	7.	89.203,37
		210.796,63
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen		16.500,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 0,00	2.892.000,00	
2. Genussscheinkapital		1.800.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 0,00		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		50.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 50.000,00		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	37.115,66	4.779.115,66
davon aus Steuern: € 0,00		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00		
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 37.115,66		

5.006.412,29

1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006

			€
1. Sonstige betriebliche Erträge			7.500,00
2. Abschreibungen auf Sachanlagen			788,65
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen			94.374,41
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 17.128,02			48.719,21
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			50.259,52
6. Bilanzverlust		·/.	89.203,37

1.3. Anhang

ANHANG ZUR BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 29. NOVEMBER 2005 BIS 30. SEPTEMBER 2006

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Gebhard & Co. Immobilien Investment AG wurde gem. der §§ 242 ff., §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264 ff. i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Anhang wurde gem. § 285 i. V. m. § 288 HGB erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Einzelne Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind zum besseren Verständnis zusammengefasst und werden daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Als Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs wurden entsprechend § 269 HGB die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen als Bilanzierungshilfe aktiviert. Der Ansatz erfolgte jeweils in voller Höhe der Ingangsetzungsaufwendungen.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, die nach steuerlichen Bewertungsgrundsätzen bemessen sind, angesetzt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 410,- (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben (§ 6 Abs. 2 EStG).

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten der Anteilsrechte bewertet.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden mit dem Nennwert der Darlehensforderung zzgl. aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag bewertet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen im Rahmen einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs

Im Berichtsjahr wurden gem. § 269 HGB die Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs in Höhe von TEUR 289 aktiviert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Kosten für die Beschaffung von Fremdkapital in Form von Anleihen und Genussscheinen.

2. Sachanlagevermögen

Die Entwicklung des gesamten Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005/2006 ist im Anlagenspiegel dargestellt, der Bestandteil dieses Anhangs ist.

3. Finanzanlagen

Die Zusammensetzung des Anteilsbesitzes zum 30.09.2006 ist folgender Aufstellung zu entnehmen:

Gesellschaft	Bemerkung
- Gebhard Handelsimmobilien GmbH	100 %-Tochter
- Gebhard Immobilien Süd GmbH	100 %-Tochter
- Vierte RIO Immobilien GmbH	94 %-Tochter
- DEUMAG Deutsche Immobilien	49 %-Tochter
Verwaltung GmbH	51 %-Tochter der RIO real estate investment opportunities GmbH

Die Beteiligung an der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH (DEUMAG) wurde mit Kaufvertrag (URNr. S 246/2006) des Notars Alexander Schröter, Berlin, vom 16.06.2006 erworben. Das voll einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25, der vorläufige Jahresüberschuss laut BWA 30.09.2006 beträgt TEUR 60. Die DEUMAG wickelt für die Gesellschaft und deren Tochterunternehmen die laufende Verwaltung ab und ist mit der Immobilienbetreuung des Grundbesitzportfolios der Gesellschaft bzw. deren Tochterunternehmen betraut.

Die Gebhard Handelsimmobilien GmbH und die Gebhard Immobilien Süd GmbH wurden jeweils mit notarieller Urkunde (URNr. R 412/2006 bzw. URNr. 414/2006) des Notars Holger Rickmann, Berlin, am 20.09.2006 gegründet. Beide Gesellschaften waren zum Abschlussstichtag noch nicht im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital beträgt jeweils TEUR 25 und ist zum Abschlussstichtag noch nicht einbezahlt. Bisher haben die Gesellschaften noch keine Geschäftstätigkeit aufgenommen.

Die Beteiligung an der Vierte RIO Immobilien GmbH wurde am 16.06.2006 mit notariellem Kaufvertrag (URNr. S 246/2006) des Notars Alexander Schröter, Berlin, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Da der Erwerb von der Mehrheitsgesellschafterin, der RIO real estate investment opportunities GmbH, Berlin, erfolgte, handelt es sich um eine Nachgründung gemäß § 52 AktG. Der vorgeschriebene Nachgründungsprüfungsbericht wurde von der Weidinger & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 09. Oktober 2006 testiert. Die Hauptversammlung hat ihre Genehmigung zum Kaufvertrag am 10. Oktober 2006 erteilt, die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 24. Oktober 2006. Aufgrund der im Nachgründungsprüfungsbericht der Weidinger & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigten stillen Reserven im Anlagevermögen der Beteiligung wurde von einer Wertberichtigung der Beteiligung Abstand genommen.

Daneben wird die mit Kaufvertrag vom 15. August 2006 erworbene Kommanditbeteiligung an der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG in Höhe von nominal EUR 5.050,00 (entspricht einer Beteiligung von 50,5 %) als geleistete Anzahlung ausgewiesen, da der Erwerb und die Abtretung unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der Kommanditistenstellung der Gesellschaft im Handelsregister steht und diese zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.796) sind innerhalb eines Jahres fällig. Sie resultieren im Wesentlichen aus ausgereichten Darlehen an die Vierte RIO Immobilien GmbH (TEUR 1.789). Davon wurde zur Vermeidung der Überschuldung der Gesellschaft ein qualifizierter Rangrücktritt in Höhe von TEUR 130 erklärt. Eine Wertberichtigung der Forderungen ist angesichts der stillen Reserven der Beteiligungsgesellschaft (vgl. oben Nr. 3) nicht erforderlich.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 711) besitzen lediglich die Forderungen aus Kauttionen (TEUR 3) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Sie beinhalten mit TEUR 414 und TEUR 287 im Wesentlichen zwei kurzfristige Darlehensforderungen.

5. Guthaben bei Kreditinstituten

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft beinhaltet Bankguthaben, auf die kurzfristig zurückgegriffen werden kann.

6. Eigenkapital

Das voll einbezahlte Grundkapital beläuft sich auf € 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Stückaktien. Es wird zum Bilanzstichtag ausschließlich von der RIO real estate investment opportunities GmbH gehalten.

Mit Kapitalerhöhungsbeschluss vom 18. August 2006 wurde das Grundkapital um EUR 50.000,00 auf EUR 100.000,00 erhöht. Im Rahmen der Gründung am 29. November 2005 bzw. der vorgenannten Kapitalerhöhung wurde von den Gesellschaftern jeweils ein Agio von EUR 2,00 je EUR 1,00 übernommenen Grundkapitals entrichtet. Die Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt somit EUR 200.000,00. Da die Kapitalerhöhung erst am 06.10.2006 im Handelsregister eingetragen und somit wirksam wurde, erfolgt der Ausweis des bereits einbezahlten Erhöhungskapitals inkl. Kapitalrücklage unter dem Sonderposten „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister stellt sich die Aktionärsstruktur wie folgt dar:

Anteilsbesitz ab 06.10.2006	Anteil	Grundkapital
	EUR	%
RIO Real Estate Investment opportunities GmbH	50.100,00	50,10%
Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG	49.900,00	49,90%
	<u>100.000,00</u>	<u>100,00%</u>

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	EUR
Grundkapital	50.000,00
Zur beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	150.000,00
Kapitalrücklage	100.000,00
Jahresfehlbetrag	./ 89.203,37
Eigenkapital 30.09.2006	<u>210.796,63</u>

7. Sonstige Rückstellungen

Die Position enthält Rückstellungen für Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 17).

8. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten betragen:

	S u m m e	davon Restlaufzeit		davon	Art der
	€	unter 1 Jahr	über 5 Jahre	gesichert	Sicherung
1. Anleihen	2.892.000,00	-,--	366.000,00	-, --	*)
2. Genussscheinkapital	1.800.000,00	-,--	1.800.000,00	-, --	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.000,00	50.000,00	-, --	-, --	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten	37.115,66	37.115,66	-, --	-,--	-
	4.779.115,66	87.115,66	2.166.000,00	-	

*) Die Anleihe ist gemäß § 10 der Anleihebedingungen durch die Bestellung nachrangiger Grundpfandrechte zugunsten eines Treuhänders, der die Grundpfandrechte im Innenverhältnis für die Anleihegläubiger verwaltet, zu sichern. Zum Bilanzstichtag waren noch keine Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger bestellt.

Die Gesellschaft hat im Rahmen eines Private Placement eine Anleihe in Form von auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 20,0 Mio. EUR, aufgeteilt in zwei Tranchen zu 5,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit vom 01.07.2006 bis zum 30.06.2009 (Tranche 1) und zu 15,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit vom 01.07.2006 bis zum 30.06.2013 (Tranche 2) begeben. Die Tranche 1 wird mit 6,75 % p.a., die Tranche 2 mit 8,25 % p.a. verzinst. Die Teilschuldverschreibungen sind durch zwei bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M. hinterlegten Globalurkunden verbrieft. Zum Bilanzstichtag sind Inhaberschuldverschreibungen der Tranche 1 in Höhe von TEUR 2.526 und der Tranche 2 in Höhe von TEUR 366 ausgegeben. Der Zinsaufwand für die Anleihe betrug im Geschäftsjahr 2005/06 TEUR 50.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14.07.2006 wurde der Vorstand der Gesellschaft bis zum 13.07.2011 ermächtigt, Genussscheine in einem Volumen von 10,0 Mio. EUR zu begeben, wobei das gesetzliche Bezugsrecht von Aktionären bei der Ausgabe ausgeschlossen wurde. Die Genussscheine sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M. hinterlegt wurde. Die Genussscheine haben eine feste Laufzeit bis zum 30.09.2016 und werden mit 9,5% p.a. verzinst. Sie gewähren keine Gesellschafterrechte, sind nachrangig und nehmen weder an einem Verlust noch an einem Liquidationserlös der Gesellschaft teil. Soweit sich durch Zinszahlung ein Bilanzverlust ergeben würde, entfällt der Verzinsungsanspruch. Der entfallende Betrag ist in den folgenden Geschäftsjahren zinslos aus künftigen Bilanzgewinnen nachzuzahlen, allerdings beschränkt auf die Laufzeit des Genussscheins. Im Berichtsjahr wurden 18.000 Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100,00 ausgegeben. Die aufgrund des Bilanzverlustes des Berichtsjahres bestehende Nachzahlungsverpflichtung beträgt TEUR 36. Der Genussschein wurde in Höhe von TEUR 1.050 vom Alleingesellschafter der Gesellschaft gezeichnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind kurzfristig innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind in Höhe von TEUR 37 innerhalb eines Jahres fällig. Der Ansatz betrifft im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 32).

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position enthält Beratungsleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 8).

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 37), Mietaufwendungen (TEUR 21), Verwaltungskosten (TEUR 12), Gründungs- und Hauptversammlungskosten (TEUR 9) sowie Reisekosten (TEUR 8).

V. SONSTIGE ANGABEN

1. Organe der Gesellschaft

Vorstand war im Berichtszeitraum

Herr Bernhard Groth, Diplomvolkswirt, Berlin.

Der Vorstand erhält keine Vergütung.

Zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates waren während des Berichtszeitraumes bestellt:

1. Herr Stephan Wullinger, München, Manager, Vorsitzender
2. Herr Michael Gebhard, München, Bankkaufmann
3. Herr Peter Eger, Berlin, Bankkaufmann

2. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft ist laut Kaufvertrag vom 16.06.2006 des Notars Alexander Schröter, Berlin, (URNr. S 246/2006) über den Erwerb der Geschäftsanteile an der Vierte RIO Immobilien GmbH verpflichtet, die vom Alleingesellschafter der veräußernden RIO real estate investment opportunities GmbH übernommenen Bürgschaften gegenüber der Bankgesellschaft Berlin/Berlin Hyp für Darlehensverbindlichkeiten der Vierte RIO Immobilien GmbH abzulösen. Die abzulösenden Bürgschaften belaufen sich auf insgesamt TEUR 870, die gesicherten Darlehen sind zum Bilanzstichtag mit 8,0 Mio. EUR valutiert.

Die aufgrund des Bilanzverlustes im Berichtsjahr zukünftig nachzuholenden Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber betragen zum Bilanzstichtag ca. TEUR 36.

3. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

4. Wiedergabe der Schlusserklärung im Abhängigkeitsbericht

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen oder Unterlassungen von Maßnahmen im Sinne von § 312 AktG lagen nicht vor.

5. Sonstige Angaben

Aufgrund der aktivierten Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs im Berichtsjahr besteht gem. § 269 Satz 2 HGB eine Ausschüttungssperre in Höhe von EUR 288.516,60.

6. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Rumpfgeschäftsjahres 2005/06 in Höhe von EUR 89.203,37 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, im Oktober 2006

Bernhard Groth

Vorstand

Gebhard & Co. Immobilien Investment AG
10719 Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens vom 29.11.2005 bis 30.09.2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert			
	Stand 29.11.2005	Zugang	Abgang	Stand 30.09.2006	Stand 29.11.2005	Zugang	Abgang	Stand 30.09.2006	Stand 29.11.2005	Zugang	Abgang	Stand 30.09.2006
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Aufwendungen für Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs	0,00	288.516,60	0,00	288.516,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	288.516,60
II. Sachanlagen												
1. <u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	0,00	4.664,01	0,00	4.664,01	0,00	388,67	0,00	388,67	0,00	0,00	0,00	4.275,34
2. <u>Geringwertige Wirtschaftsgüter</u>	0,00	399,98	399,98	0,00	0,00	399,98	399,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	5.063,99	399,98	4.664,01	0,00	788,65	399,98	388,67	0,00	0,00	0,00	4.275,34
III. Finanzanlagen												
1. <u>Verbundene Unternehmen</u>	0,00	1.130.536,76	0,00	1.130.536,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.130.536,76
Summe Anlagevermögen	0,00	1.424.117,35	399,98	1.423.717,37	0,00	788,65	399,98	388,67	0,00	0,00	0,00	1.423.328,70

2. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Anlage 4

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gebhard & Co. Immobilien Investment AG:

"Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Gebhard & Co. Immobilien Investment AG, Berlin für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. November 2005 bis 30. September 2006 geprüft. Die Buchführung und Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft."

München, den 30. Oktober 2006

Weidinger & Collegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



[Handwritten Signature]
Weidinger
Wirtschaftsprüfer

Diese Arbeit ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des erteilten Auftrages Verwendung finden. Jede Vervielfältigung (auch auszugsweise) sowie Weitergabe an Dritte mit Ausnahme von Behörden, ist nur mit unserer Zustimmung zulässig.

WEIDINGER & COLLEGEN GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

3. Konzernjahresabschluss zum 30. September 2006

3.1. Konzernbilanz zum 30. September 2006

A K T I V A

**A. Aufwendungen für die Ingangsetzung
des Geschäftsbetriebs** 288.516,60

B. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und Bauten	10.027.892,70		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.275,34		
3. Geleistete Anzahlungen	1.489.362,80	11.521.530,84	

II. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen	62.418,20		
2. Geleistete Anzahlungen	1.267.972,05	1.330.390,25	12.851.921,09

C. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen		165.848,49	
-------------------------	--	------------	--

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	402.835,08		
2. Sonstige Vermögensgegenstände	953.272,15	1.356.107,23	

III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>		1.163.919,16	2.685.874,88
---	--	--------------	--------------

D. Rechnungsabgrenzungsposten 35.536,61

15.861.849,18

PASSIVA**A. Eigenkapital**

I. <u>Grundkapital</u>	50.000,00	
II. <u>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</u>	150.000,00	
III. <u>Kapitalrücklage</u>	100.000,00	
IV. <u>Ausgleichsposten für die Anteile der anderen Gesellschafter</u>	:/.	7.297,82
V. <u>Bilanzverlust</u>	:/.	<u>190.498,20</u>
		102.203,38

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen		68.440,00
----------------------------	--	-----------

C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen	2.892.000,00	
2. Genussscheinkapital	1.800.000,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.031.420,88	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.307,66	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.100.553,67	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>249.862,34</u>	15.678.144,55

D. Rechnungsabgrenzungsposten

13.061,25

15.861.849,18

3.2. Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006

	€
1. Umsatzerlöse	377.061,96
2. Bestandsveränderungen	85.105,71
3. Sonstige betriebliche Erträge	55.750,57
4. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	354.668,96
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	57.950,48
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	118.210,56
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.388,90
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	222.177,72
9. Jahresfehlbetrag	·/. 196.700,58
10. auf andere Gesellschafter entfallender Verlust	6.201,78
11. Bilanzverlust	·/. <u>190.498,80</u>

3.3. Konzernkapitalflussrechnung für die Zeit vom 29. November 2005 bis 30. September 2006

	€	€
Laufende Geschäftstätigkeit		
1. Jahresfehlbetrag	196.645,55	
2. Abschreibungen Anlagevermögen	57.950,48	
3. Abschreibungen Disagio	3.400,03	
4. Zuführung Rückstellungen	55.100,00	
5. Zunahme Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände, ARAP	1.154.679,94	
6. Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten, PRAP	280.902,15	
7. Veränderung aus Erstkonsolidierung	48.240,57	
8. Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.002.268,33	
Investitionstätigkeit		
9. Auszahlungen aktivierte Kosten für Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs	251.800,92	
10. Auszahlung aus dem Erwerb von Sachanlagevermögen	223.936,06	
11. Auszahlung aus dem Erwerb von Finanzanlagen	1.275.340,25	
12. Auszahlung aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	1.063.068,56	
13. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	2.814.145,79	
Finanzierungstätigkeit		
14. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	300.000,00	
15. Einzahlung aus Begebung von Anleihen	2.892.000,00	
16. Einzahlung aus der Begebung von Genussscheinen	1.800.000,00	
17. Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	106.039,98	
18. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.885.960,02	
19. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.069.545,80	
20. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		0,00
21. Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds		94.373,36
22. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.163.919,16

3.4. Anhang

ANHANG ZUR KONZERNBILANZ UND DER KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGE-SCHÄFTSJAHR VOM 29. NOVEMBER 2005 BIS 30. SEPTEMBER 2006

I. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Grundsätzliches zum Konzernabschluss

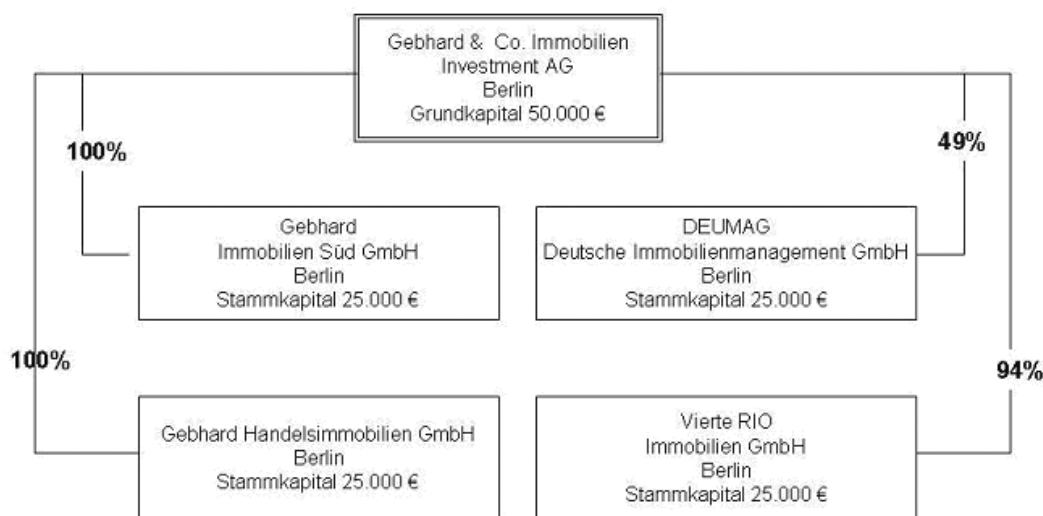
Der Konzernabschluss der Gebhard & Co. Immobilien Investment AG wurde gem. der §§ 290, 293 HGB auf freiwilliger Basis aufgestellt. Der Konzernanhang wurde gem. §§ 313, 285, 288 HGB erstellt.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Einzelne Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind zum besseren Verständnis zusammengefasst und werden daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert.

1.2. Konsolidierungskreis und -stichtag

Der Konzernabschluss ist gemäß § 299 Abs. 1 HGB auf den 30. September 2006 aufgestellt worden. Auch der Jahresabschluss des in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmens wurde auf den 30. September 2006 erstellt. Die Unternehmensgruppe stellt sich wie folgt dar:



In den Konzernabschluss zum 30. September 2006 werden folgende Gesellschaften einbezogen:

Gebhard & Co. Immobilien Investment AG, Berlin (Mutterunternehmen)

Vierte RIO Immobilien GmbH, Berlin (94 %-iges Tochterunternehmen der Muttergesellschaft)

Die Vierte RIO Immobilien GmbH wurde im Geschäftsjahr 2005/2006 erstmalig in den Konsolidierungskreis mit einbezogen. Sie weist zum Abschlussstichtag 30. September 2006 bei einem Jahresfehlbetrag von TEUR 152 ein negatives Eigenkapital von TEUR 122 aus.

Folgende Unternehmen wurden in den Konsolidierungskreis **nicht** mit einbezogen:

Gebhard Immobilien Süd GmbH, Berlin (100 %-iges Tochterunternehmen der Muttergesellschaft):

Die Gründung erfolgte erst am 20. September 2006, die Einlage (TEUR 25) war zum Stichtag noch nicht geleistet. Die Konsolidierung unterblieb gem. § 296 Abs. 2 HGB.

Gebhard Handelsimmobilien GmbH, Berlin (100 %-iges Tochterunternehmen der Muttergesellschaft):

Die Gründung erfolgte erst am 20. September 2006, die Einlage (TEUR 25) war zum Stichtag noch nicht geleistet. Die Konsolidierung unterblieb gem. § 296 Abs. 2 HGB.

DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH, Berlin (49 %-iges Tochterunternehmen der Muttergesellschaft):

Aufgrund des abweichenden Wirtschaftsjahres sowie der untergeordneten Bedeutung der Gesellschaft für den Konzern wurde auf eine Konsolidierung gem. § 296 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 HGB verzichtet. 51 % werden von der Aktionärin RIO real estate investment opportunities GmbH gehalten.

JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG, München (50,5 %-iges Tochterunternehmen der Muttergesellschaft):

Der Erwerb der Kommanditbeteiligung erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung des Eintrags des Kommanditistenwechsels im Handelsregister, der zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war. Daher liegt zum 30. September 2006 noch kein in den Konsolidierungskreis einzubeziehendes verbundenes Unternehmen vor.

BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG (90 %-iges Tochterunternehmen der Vierte RIO Immobilien GmbH):

Der Erwerb der Kommanditbeteiligung erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung des Eintrags des Kommanditistenwechsels im Handelsregister, der zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war. Daher liegt zum 30. September 2006 noch kein in den Konsolidierungskreis einzubeziehendes verbundenes Unternehmen vor.

1.3. Konsolidierungsgrundsätze

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Eine Anpassung der Wertansätze der Vermögensgegenstände und Schulden ist daher im Konzernabschluss nicht erforderlich.

Die Kapitalkonsolidierung wurde als Vollkonsolidierung nach der Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB) durchgeführt. Die Gesellschaft weicht mit der Anwendung der Buchwertmethode von den Grundsätzen des DRS Nr. 4 ab, der die Neubewertungsmethode vorschreibt. Bis zur Streichung des § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB durch den Gesetzgeber kann die Buchwertmethode ungeachtet dessen weiter angewendet werden. Mit Wirkung zum 16. Juni 2006 wurde die Vierte RIO Immobilien GmbH in den Konzernabschluss nach der Methode der Vollkonsolidierung einbezogen. Aus dieser Erstkonsolidierung ergibt sich eine Aufdeckung von stillen Reserven im Sachanlagevermögen der Beteiligung in Höhe von TEUR 1.080, die – soweit sie nicht auf den Grund und Boden entfallen – auf die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Bei der Schuldenkonsolidierung ergaben sich keine Aufrechnungsdifferenzen zwischen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, so dass die Schuldenkonsolidierung erfolgsneutral war.

Eine Zwischenergebniseliminierung war nicht erforderlich, da weder das Anlage- noch das Umlaufvermögen Wirtschaftsgüter enthalten, die aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen untereinander stammen.

Die Vorschriften über die Aufwands- und Ertragskonsolidierung nach § 305 HGB wurden beachtet. Die konzerninternen Aufwendungen und Erträge, die im Berichtsjahr nur in Zinsen bestanden, wurden erfolgsneutral gegeneinander aufgerechnet.

In den Ausgleichsposten nach § 307 Abs. 1 HGB wurde das weder auf das Mutterunternehmen noch auf andere Konzernunternehmen entfallende Eigenkapital des Tochterunternehmens Vierte RIO Immobilien GmbH mit EUR ./. 7.297,82 in die Konzernbilanz als vorletzter Posten des Eigenkapitals eingestellt.

1.4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs wurden entsprechend § 269 HGB die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen als Bilanzierungshilfe aktiviert. Der Ansatz erfolgte jeweils in voller Höhe der Ingangsetzungsaufwendungen.

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen, die nach steuerlichen Bewertungsgrundsätzen bemessen sind, angesetzt. Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 410,- (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben (§ 6 Abs. 2 EStG).

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten der Anteilsrechte bewertet.

Die Unfertigen Leistungen wurden mit dem Nennwert der aktivierten umlagefähigen Kosten erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden zum Nennwert angesetzt. Einzelrisiken sind durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen im Rahmen einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen wurden mit dem Nennwert der Darlehensforderung zzgl. aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag bewertet.

Sämtliche übrigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs

Im Berichtsjahr wurden gem. § 269 HGB die Aufwendungen für die Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs in Höhe von TEUR 289 aktiviert. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Kosten für die Beschaffung von Fremdkapital in Form von Anleihen und Genussscheinen.

2.2. Sachanlagevermögen

Die Entwicklung des gesamten Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2005/2006 ist im Anlagenspiegel dargestellt, der Bestandteil dieses Anhangs ist. Es setzt sich zum 30. September 2006 wie folgt zusammen:

Objekt	Lage	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Stellplätze
» Gorch-Fock-Straße / Hinrichsring	Hannover	96	0	100
» Domagkweg / Nobelring	Hannover	92	1	83
» Sachsenstraße / Frankenstraße	Leer	40	0	0
		228	1	183

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen (TEUR 1.489) beinhalten die bereits geleisteten Zahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Leer, deren Besitz, Nutzen und Lasten frühestens zum 1. Oktober 2006 auf die Gesellschaft übergehen.

2.3. Finanzanlagen

Die Zusammensetzung des Anteilsbesitzes zum 30. September 2006 ist folgender Aufstellung zu entnehmen:

Gesellschaft	Bemerkung
» Gebhard Immobilien Süd GmbH	100 %-Tochter; nicht konsolidiert (Gründung 20.09.2006)
» Gebhard Handelsimmobilien GmbH	100 %-Tochter; nicht konsolidiert (Gründung 20.09.2006)
» Vierte RIO Immobilien GmbH	94 %-Tochter; konsolidiert
» DEUMAG Deutsche Immobilien Verwaltung GmbH	49 %-Tochter; nicht konsolidiert 51 %-Tochter der RIO real estate investment opportunities GmbH

Die Beteiligung an der DEUMAG Deutsche Immobilienmanagement GmbH (DEUMAG) wurde mit Kaufvertrag (URNr. S 246/2006) des Notars Alexander Schröter, Berlin, vom 16.06.2006 erworben. Das voll einbezahlte Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25, der vorläufige Jahresüberschuss laut BWA 30.09.2006 beträgt TEUR 60. Die DEUMAG wickelt für die Gesellschaft und deren Tochterunternehmen die laufende Verwaltung ab und ist mit der Immobilienbetreuung des Grundbesitzportfolios der Gesellschaft bzw. deren Tochterunternehmen betraut.

Die Gebhard Handelsimmobilien GmbH und die Gebhard Immobilien Süd GmbH wurden jeweils mit notarieller Urkunde (URNr. R 412/2006 bzw. URNr. 414/2006) des Notars Holger Rickmann, Berlin, am 20.09.2006 gegründet. Beide Gesellschaften waren zum Abschlussstichtag noch nicht im Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital beträgt jeweils TEUR 25 und ist zum Abschlussstichtag noch nicht einbezahlt. Bisher wurden keine Gesellschaftstätigkeiten ausgeübt.

Die Beteiligung an der Vierte RIO Immobilien GmbH wurde am 16.06.2006 mit notariellem Kaufvertrag (URNr. S 246/2006) des Notars Alexander Schröter, Berlin, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Da der Erwerb von der Mehrheitsgesellschafterin, der RIO real estate investment opportunities GmbH, Berlin, erfolgte, handelt es sich um eine Nachgründung gemäß § 52 AktG. Der vorgeschriebene Nachgründungsprüfungsbericht wurde von der Weidinger & Collegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 09. Oktober 2006 testiert. Die Hauptversammlung hat ihre Genehmigung zum Kaufvertrag am 10. Oktober 2006 erteilt, die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 24. Oktober 2006. Die Beteiligung wurde durch Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Unter den Finanzanlagen sind als geleistete Anzahlungen (TEUR 1.268) die Anschaffungskosten für die Beteiligungen an der BKS Immobilien Verwaltungs- und Vermietungs GmbH & Co. KG (Kommanditanteil von nominal EUR 9.000,00; entspricht einer Beteiligung von 90 %) sowie an der JL Gastronomie GmbH & Co. Immobilien KG (Kommanditanteil von nominal EUR 5.050,00; entspricht einer Beteiligung von 50,5 %) ausgewiesen. Da die dingliche Abtretung der Kommanditanteile jeweils erst mit Eintragung des Kommanditistenwechsels im Handelsregister erfolgt, diese aber bis zum Stichtag nicht erfolgte, ist der Ausweis als geleistete Anzahlung vorzunehmen.

2.4. Umlaufvermögen – unfertige Leistungen

Bei den unfertigen Leistungen (TEUR 166) handelt es sich um die verauslagten umlagefähigen Nebenkosten für das Objekt Domagkweg, die entsprechend § 2 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aktiviert wurden. Sie werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen mit den erhaltenen Anzahlungen der Mieter für den Abrechnungszeitraum verrechnet.

2.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 403) setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft Gorch-Fock-Str./Hinrichsring aus verauslagten Kosten (TEUR 222), einer Forderung aus einem Grundstücksverkauf (TEUR 90) sowie aus Forderungen aus Mieten und Betriebskosten (TEUR 47) zusammen.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 953) besitzen lediglich die Forderungen aus Kauttionen (TEUR 3) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Sie beinhalten mit TEUR 414, TEUR 287 und TEUR 133 im Wesentlichen drei kurzfristige Darlehensforderungen.

2.6. Guthaben bei Kreditinstituten

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft (TEUR 1.164) beinhaltet Bankguthaben, auf die kurzfristig zurückgegriffen werden kann.

2.7. Eigenkapital

Das voll einbezahlte Grundkapital beläuft sich auf € 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 Stückaktien. Es wird zum Bilanzstichtag ausschließlich von der RIO real estate investment opportunities GmbH gehalten.

Mit Kapitalerhöhungsbeschluss vom 18. August 2006 wurde das Grundkapital um EUR 50.000,00 auf EUR 100.000,00 erhöht. Im Rahmen der Gründung am 29. November 2005 bzw. der vorgenannten Kapitalerhöhung wurde von den Gesellschaftern jeweils ein Agio von EUR 2,00 je EUR 1,00 übernommenen Grundkapitals entrichtet. Die Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt somit EUR 200.000,00. Da die Kapitalerhöhung erst am 06.10.2006 im Handels-

register eingetragen und somit wirksam wurde, erfolgt der Ausweis des bereits einbezahlten Erhöhungskapitals inkl. Kapitalrücklage unter dem Sonderposten „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister stellt sich die Aktionärsstruktur wie folgt dar:

Anteilsbesitz ab 6. Oktober 2006

	Anteil Grundkapital	
	EUR	%
RIO real estate investment opportunities GmbH	50.100,00	50,10%
Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG	49.900,00	49,90%
	<u>100.000,00</u>	<u>100,00%</u>

Die Zusammensetzung des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag ergibt sich aus dem Konzerneigenkapitalspiegel (Anlage 5).

2.8. Sonstige Rückstellungen

Die Position (TEUR 68) enthält mit TEUR 41 im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten.

2.9. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten betragen:

	S u m m e	davon Restlaufzeit		davon	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	über 5 Jahre €	gesichert €	
1. Anleihen	2.892.000,00	-,--	366.000,00	-, --	*)
2. Genussscheinkapital	1.800.000,00	-,--	1.800.000,00	-, --	-
3. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	8.031.420,88	212.079,96	3.132.400,00	8.031.420,88	**)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.604.307,66	1.604.307,66	-, -	-, --	-
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	1.100.553,67	1.100.553,67	-, --	-, --	-
6. Sonstige Verbind- lichkeiten	249.862,34	249.862,34	-, --	-, --	-
	<u>15.678.144,55</u>	<u>3.166.803,63</u>	<u>5.298.400,00</u>	-	

*) DIE ANLEIHE IST GEMÄSS § 10 DER ANLEIHEBEDINGUNGEN DURCH DIE BESTELLUNG NACHRANGIGER GRUNDPFANDRECHTE ZUGUNSTEN EINES TREUHÄNDERS, DER DIE GRUNDPFANDRECHTE IM INNENVERHÄLTNIS FÜR DIE ANLEIHEGLÄUBIGER VERWALTET, ZU SICHERN. ZUM BILANZSTICHTAG WAREN NOCH KEINE GRUNDPFANDRECHTE ZUGUNSTEN DER ANLEIHEGLÄUBIGER BESTELT.

***) DIE VERBINDLICHKEITEN GGÜ. KREDITINSTITUTEN SETZEN SICH AUS ZWEI DARLEHEN DER BERLIN-HANNOVERSCHEN HYPOTHEKENBANK AG ZUSAMMEN. ZUR SICHERUNG ALLER ANSPRÜCHE DER BANK AUS DIESEN KREDITVERHÄLTNISSEN DIENEN FOLGENDE SICHERHEITEN:

(1) GRUNDSCHULDEN: BRIEFLOSE GESAMTGRUNDSCHULD I. H. V. TEUR 17.388

(2) SELBSTSCHULDNERISCHE BÜRGSCHAFTEN VON HERRN STEPHAN WULLINGER ÜBER INSGESAMT TEUR 870

Die Gesellschaft hat eine Anleihe in Form von auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 20,0 Mio. EUR, aufgeteilt in zwei Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten beschlossen. Zum Bilanzstichtag sind Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.892 ausgegeben. Der Zinsaufwand für die Anleihe betrug im Geschäftsjahr 2005/06 TEUR 50.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. Juli 2006 wurde der Vorstand der Gesellschaft bis zum 13. Juli 2011 ermächtigt, Genussscheine in einem Volumen von 10,0 Mio. EUR zu begeben, wobei das gesetzliche Bezugsrecht von Aktionären bei der Ausgabe ausgeschlossen wurde. Die Genussscheine sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt a.M. hinterlegt wurde. Die Genussscheine haben eine feste Laufzeit bis zum 30. September 2016 und werden mit 9,5% p.a. verzinst. Sie gewähren keine Gesellschafterrechte, sind nachrangig und nehmen weder an einem Verlust noch an einem Liquidationserlös der Gesellschaft teil. Soweit sich durch Zinszahlung ein Bilanzverlust ergeben würde, entfällt der Verzinsungsanspruch. Der entfallende Betrag ist in den folgenden Geschäftsjahren zinslos aus künftigen Bilanzgewinnen nachzuzahlen, allerdings beschränkt auf die Laufzeit des Genussscheins. Im Berichtsjahr wurden 18.000 Genussscheine im Nennbetrag von je EUR 100,00 ausgegeben. Die aufgrund des Bilanzverlustes des Berichtsjahres bestehende Nachzahlungsverpflichtung beträgt TEUR 36. Der Genussschein wurde in Höhe von TEUR 1.050 vom Gesellschafter RIO real estate investment opportunities GmbH gezeichnet.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 1.604) enthalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag offene Kaufpreiszahlung für den Erwerb des Objekts in Leer (TEUR 1.273), von Mietern des Objekts Domagkweg vorausbezahlten Umlagen (TEUR 244), die bis zur Erstellung der Nebenkostenabrechnungen zu passivieren sind, sowie Mietkautionen (TEUR 47).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 1.101) sind kurzfristig innerhalb eines Jahres fällig. Sie bestehen in Höhe von TEUR 1.003 gegenüber der Aktionärin RIO real estate investment opportunities GmbH.

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 249) sind innerhalb eines Jahres fällig und beinhalten mit TEUR 245 an die WEG Gorch-Fock-Str./Hinrichsring zu entrichtenden Nebenkostenvorauszahlungen. Die Position wird im Rahmen der Erstellung der Nebenkostenabrechnung der WEG ausgeglichen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse (TEUR 377) betreffen die laufenden Mieteinnahmen aus der Vermietung der Wohnobjekte der Vierte RIO Immobilien GmbH in Hannover.

3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position enthält den im Rahmen der Erstkonsolidierung der Vierten RIO Immobilien GmbH zu bildenden Ausgleichsposten für das bis zum 16.06.2006 (Stichtag Erstkonsolidierung) erwirtschaftete Jahresergebnis (TEUR 48) sowie Beratungsleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 8).

3.3. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen das an die WEG Gorch-Fock-Str./Hinrichsring, Hannover zu zahlende Wohngeld (TEUR 103), Instandhaltungskosten (TEUR 127), Verwalterkosten (TEUR 31) sowie sonstige umlagefähige und nicht-umlagefähige Betriebskosten.

3.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position (TEUR 118) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 50), Mietaufwendungen (TEUR 21), Verwaltungskosten (TEUR 12), Gründungs- und Hauptversammlungskosten (TEUR 9) sowie Reisekosten (TEUR 8).

3.5. Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge (TEUR 38) entfallen mit TEUR 6 auf Guthaben bei Kreditinstituten und mit TEUR 29 auf ausgereichte Darlehen.

3.6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen (TEUR 222) entfallen mit TEUR 160 auf Darlehen gegenüber Kreditinstituten, mit TEUR 50 auf Zinsen für die begebene Anleihe und mit TEUR 12 auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

IV. SONSTIGE ANGABEN

4.1. Angaben zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung werden Zahlungsströme erfasst, um Informationen über die Bewegung der Zahlungsmittel des Unternehmens darzustellen. Die Zahlungsströme werden nach betrieblicher Tätigkeit sowie nach Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Es wird die indirekte Darstellungsform angewendet.

Der Finanzmittelbestand am Anfang und am Ende der Periode besteht in Form von Bankguthaben. Die konsolidierungs-kreisbedingte Änderung des Finanzmittelbestandes weist den Finanzmittelbestand der Vierten RIO Immobilien GmbH zum 01. April 2006 aus.

4.2. Organe der Gesellschaft

Vorstand war im Berichtszeitraum

» Herr Bernhard Groth, Diplomvolkswirt, Berlin.

Der Vorstand erhält keine Vergütung.

Zu den Mitgliedern des Aufsichtsrates waren während des Berichtszeitraumes bestellt:

» Herr Stephan Wullinger, München, Manager, Vorsitzender

» Herr Michael Gebhard, München, Bankkaufmann

» Herr Peter Eger, Berlin, Bankkaufmann

4.3. Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft ist laut Kaufvertrag vom 16.06.2006 des Notars Alexander Schröter, Berlin, (URNr. S 246/2006) über den Erwerb der Geschäftsanteile an der Vierte RIO Immobilien GmbH verpflichtet, die vom Alleingesellschafter der veräußernden RIO real estate investment opportunities GmbH übernommenen Bürgschaften gegenüber der Bankgesellschaft Berlin/Berlin Hyp für Darlehensverbindlichkeiten der Vierte RIO Immobilien GmbH abzulösen. Die abzulösenden Bürgschaften belaufen sich auf insgesamt TEUR 870, die gesicherten Darlehen sind zum Bilanzstichtag mit 8,0 Mio. EUR valutiert.

Die aufgrund des Bilanzverlustes im Berichtsjahr zukünftig nachzuholenden Zinszahlungen an Genussrechtsinhaber betragen zum Bilanzstichtag ca. TEUR 36.

4.4. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

4.5. Wiedergabe der Schlusserklärung im Abhängigkeitsbericht

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen oder Unterlassungen von Maßnahmen im Sinne von § 312 AktG lagen nicht vor.

4.6. Sonstige Angaben

Aufgrund der aktivierten Aufwendungen für die Inangsetzung des Geschäftsbetriebs im Berichtsjahr besteht gem. § 269 Satz 2 HGB eine Ausschüttungssperre in Höhe von EUR 288.516,60.

Berlin, im Oktober 2006

Bernhard Groth
Vorstand

4. Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

Anlage 6

Blatt 1

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gebhard & Co. Immobilien Investment AG:

"Wir haben den von der Gebhard & Co. Immobilien Investment AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung sowie Konzerneigenkapitalpiegel – unter Einbeziehung der Buchführung der Gebhard & Co. Immobilien Investment AG, Berlin, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 29. November 2005 bis 30. September 2006 geprüft. Die Konzernbuchführung und die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Diese Arbeit ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des erteilten Auftrages Verwendung finden.
Jede Vervielfältigung (auch Auszüge) sowie Weitergabe an Dritte mit Ausnahme von Behörden, ist nur mit unserer Zustimmung zulässig.

WEIDINGER & COLLEGEN GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

Anlage 6

Blatt 2

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns."

München, den 31. Oktober 2006

Weidinger & Collegen GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Weidinger
Wirtschaftsprüfer

Diese Arbeit ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des erteilten Auftrages Verwendung finden.
Jede Vervielfältigung (auch auszugsweise) sowie Weitergabe an Dritte mit Ausnahme von Behörden, ist nur mit unserer Zustimmung zulässig.

WEIDINGER & COLLEGEN GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

ANLAGE TREUHANDVERTRAG

TREUHANDVERTRAG

zwischen

Gebhard & Co Immobilien Investment AG
Kurfürstendamm 38-39, 10719 Berlin

- nachstehend „Emittentin“ -

und

TREUKANZLEI Steuerberatungsgesellschaft mbH
Ismaninger Straße 102, 81675 München

- nachstehend „Treuhänder“ -

PRÄAMBEL

Die Emittentin begibt für eine Anleihe auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 20.000.000,-, aufgeteilt in zwei Tranchen zu EUR 5.000.000,- mit einer Laufzeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2009, und zu EUR 15.000.000,- mit einer Laufzeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2013. Grundlage der Anleihe sind die in Anlage 1 beschriebenen Anleihebedingungen, die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

Als Sicherheit bestellt die Emittentin im Außenverhältnis für den Treuhänder nachrangige Grundschulden an in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Immobilien, die erworben werden von der Emittentin bzw. einer Beteiligungsgesellschaft der Emittentin, soweit zur Finanzierung Anleihkapital eingesetzt wird. Die Emittentin wird den Erwerb der Grundstücke überwiegend durch Bankkredite finanzieren, die durch erstrangige Grundschulden zu sichern sind. Die Grundschulden, die im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt werden, stehen jeweils im Rang unmittelbar hinter den Sicherheiten für Kreditinstitute (nachrangig).

Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den im Außenverhältnis für ihn bestellten Grundschulden ausschließlich zugunsten der Inhaber der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubiger) wahr.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgende Vereinbarung.

1 GEGENSTAND DES TREUHANDVERTRAGES

Gegenstand des Treuhandvertrages ist die Übernahme und Verwaltung der Grundschulden als Sicherheit für die auf den Inhaber lautenden, gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen.

1.1 Grundschulden

1.1.1 Die Emittentin bestellt im Außenverhältnis für den Treuhänder Grundschulden an den von der Emittentin bzw. von einer Beteiligungsgesellschaft der Emittentin zu erwerbenden in

der Bundesrepublik Deutschland belegenen Grundstücken, soweit zur Finanzierung Anleihekaptal eingesetzt wird. Die Grundschulden stehen im Rang unmittelbar hinter den Grundschulden zugunsten der Kreditinstitute (nachrangig). Der Treuhänder hält diese Grundschulden im eigenen Namen, aber für Rechnung der Emittentin und zugunsten der Anleihegläubiger.

1.1.2 Maßgebend für die Bestellung und die Höhe der für den Anleihegläubiger zu haltenden Grundschulden ist der zwischen diesem und der Emittentin geschlossene Vertrag über die mit den Grundschulden zu sichernde Anleihe.

1.1.3 Der Treuhänder ist berechtigt, für weitere Anleihegläubiger die Grundschulden an den Grundstücken treuhänderisch zu übernehmen und zu verwalten. Mehrere Anleihegläubiger bilden eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich dieser jeweiligen Grundschuld. Der auf den einzelnen Anleihegläubiger entfallende Bruchteil bestimmt sich nach der Höhe der zu sichernden Anleihe.

1.1.4 Der Treuhänder hält die Grundschulden im Außenverhältnis. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Grundschuldgläubiger in das Grundbuch eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich für Rechnung der Emittentin und zugunsten der Anleihegläubiger.

2 AUFGABEN DES TREUHÄNDERS

2.1 Der Treuhänder nimmt für die Anleihegläubiger alle zur Übernahme und Verwaltung der Grundschulden erforderlichen Maßnahmen wahr. Er übt nach Maßgabe dieses Vertrages die Grundschuldgläubigerrechte und – pflichten gegenüber den Eigentümern der mit den Grundschulden belasteten Grundstücke aus.

2.2 Der Treuhänder hat die Grundschulden als Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten

2.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

2.4 Der Treuhänder ist berechtigt und verpflichtet, die Freigabe der Grundschulden durch Bewilligung der Löschung im Grundbuch, Abtretung an Dritte, Rückübertragung an den Eigentümer zu erklären, wenn

a) die Emittentin die zu sichernde Anleihe an den Anleihegläubiger zurückgezahlt hat

oder

b) eine andere bedingungsgemäße Grundschuld für den Treuhänder bestellt ist.

3. AUFGABEN DER EMITTENTIN, FREISTELLUNG

3.1 Die Emittentin trägt die Kosten, die dem Treuhänder aus der Bestellung und Verwaltung der Grundschulden entstehen. Der Treuhänder kann von der Emittentin gegebenenfalls eine Kautions fordern.

3.2 Die Emittentin weist den Treuhänder unwiderruflich an, die Freigabe der Grundschulden zu erklären, wenn die Voraussetzungen gemäß Ziffer 2.4 vorliegen.

4 VERWERTUNG DER GRUNDSCHULD

4.1 Ist die Anleihe zur Rückzahlung fällig und ist die Emittentin mit der Zahlung mehr als einen Monat in Verzug, ist der Treuhänder verpflichtet, bei Vorliegen der nachstehenden Voraussetzungen gemäß Ziffer 4.2. und 4.3 unverzüglich die Grundschulden zu verwerten und daraus die fälligen Kapitalrückzahlungsansprüche des Anleihegläubigers zu erfüllen. Die Parteien können vereinbaren, dass der Treuhänder berechtigt ist, statt der Zwangsvollstreckung aus den Grundschulden die Verwertung der belasteten Immobilie durch freihändigen Verkauf zu betreiben und sich von dem Grundstückseigentümer hierzu entsprechende Vollmachten erteilen zu lassen. ^(A1)

4.2 Die Verwertung setzt eine Zahlungsausfallbenachrichtigung voraus. Danach hat der Anleihegläubiger dem Treuhänder schriftlich mitzuteilen, dass sein Anspruch aus der Anleihe auf Zahlung von Kapital bei Fälligkeit nicht erfüllt wurde. Der Mitteilung müssen folgende Unterlagen beigelegt sein.

- a) Nachweis, der durch Bescheinigung des depotführenden Kreditinstitutes des Anleihegläubigers geführt werden kann, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Abgabe der Mitteilung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung ist, und
- b) eine schriftliche Bestätigung der Zahlstelle, dass die Kapitalzahlung nicht erfolgt ist.

4.3 Der Treuhänder kann bei der Emittentin nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang der Zahlungsausfallbenachrichtigung die Zahlung der in dieser bezeichneten Kapitalansprüche an den Anleihegläubiger erwirken, wobei der Treuhänder gegenüber der Emittentin verpflichtet ist, sich mit dieser zu diesem Zweck unverzüglich nach Zugang einer Zahlungsausfallbenachrichtigung in Verbindung zu setzen.

5 DATENSCHUTZ

Anderen Personen als der Emittentin, dem Anleihegläubiger, dem Grundstückseigentümer sowie den gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Notaren und Beratern der

Emittentin, des Grundstückseigentümers und des Anleihegläubigers darf der Treuhänder nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Emittentin die Grundschild offen legen, soweit er nicht gesetzlich hierzu verpflichtet ist, bzw. sich nicht aus diesem Vertrag oder der Grundschildbestellung etwas anderes ergibt.

6 DAUER DES TREUHANDVERHÄLTNISES

6.1 Der Vertrag endet mit Aufgabe der Grundschilden als Sicherheit für die Forderungen des Anleihegläubigers aus der Anleihe.

6.2 Die Parteien können diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.

6.3 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren.

7 HAFTUNG DES TREUHÄNDERS

7.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, mit der berufsüblichen Sorgfalt zu handeln. Eine Haftung des Treuhänders ist auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

7.2 Schadensersatzansprüche gegen den Treuhänder – gleich aus welchen Gründen – verjähren in drei Jahren nach ihrer Entstehung, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt.

7.3 Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Anleihegläubiger mit seiner Anleihe und mit den als Sicherheit dienenden Grundschilden angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Insbesondere übernimmt er weder eine Haftung für die Bonität der Emittentin noch für die Werthaltigkeit der Grundschilden und des mit diesen belasteten Grundstücken. Insbesondere kann der Treuhänder nicht für die Erfolge der von der Emittentin geplanten Investitionen sowie für den Eintritt der vom Anleihegläubiger oder von der Emittentin verfolgten Ziele haften. Er haftet ferner nicht für die Erfüllung der Verpflichtungen, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sowie Vertragspartner gegenüber der Emittentin haben. Der Treuhänder hat an der Konzeption und Erstellung eines diesem Vertrag zugrunde liegenden Verkaufsprospektes über die Anleihe und über die zur Sicherheit bestellten Grundschilden nicht mitgewirkt und dessen Aussagen nicht auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten überprüft. Die Emittentin erkennt an, dass der Treuhänder zu einer solchen Prüfung auch nicht verpflichtet war.

8 VERGÜTUNG, KOSTENERSTATTUNG

8.1 Der Treuhänder erhält für die Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß Ziffer 2 eine Vergütung, in Höhe von 0,25% der zu sichernden Anleihe zuzüglich der jeweils gültigen

gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung wird fällig mit Bestellung der Grundsulden für den Treuhänder.

8.2 Für die Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß Ziffer 4 erhält der Treuhänder eine Vergütung in Höhe von 0,25% der zu sichernden Anleihe zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

8.3 Die Vergütungen sowie die Kosten des Treuhänders für die Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß Ziffer 2 und 4 werden von der Emittentin getragen. Der Treuhänder ist jedoch gegenüber den Anleihegläubigern berechtigt, seine Vergütung aus einem etwaigen Erlös aus der Verwertung der Grundsulden vorab zu entnehmen.

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Nebenabreden, die von diesem Vertrag abweichen, sind nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Absehen von diesem Schriftformerfordernis.

9.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem wirtschaftlichen Sinn der rechtsunwirksamen Bestimmung am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

9.3 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist der Sitz des Treuhänders.

9.4 Erfüllungsort ist der Ort, an dem der Treuhänder seinen Sitz hat.

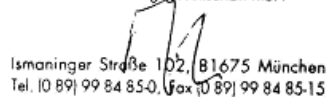
9.5 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

München, den 30.06.2006



Emittentin

TREUKANZLEI
Steuerberatungsgesellschaft mbH



Ismaninger Straße 102, 81675 München
Tel. 0 89 99 84 85-0, Fax 0 89 99 84 85-15

Treuhänder

GLOSSAR

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
Akzessorität / akzessorisch	Die Akzessorität bezeichnet im Zivilrecht die Abhängigkeit eines Sicherungsrechts von der zu sichernden Schuld. Ist die zu sichernde Schuld erfüllt, erlischt das Sicherungsrecht von selbst. Die Hypothek ist streng akzessorisch an die Forderung gebunden. Besteht die Forderung nicht mehr, so erlischt auch das Pfand. Das Pfand ist mit dem Erlöschen an den Eigentümer herauszugeben.
Anleihe	Der Begriff Anleihe umfasst Schuldverschreibungen, Pfandbriefe, Obligationen und Zerobonds und bezeichnet langfristige Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt. Kreditnehmer können Staat, öffentliche Körperschaften, Immobilienkreditanstalten oder Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft sein.
Ausschüttung	Der Begriff Ausschüttung ist in diesem Prospekt im Sinne von auf Inhaberschuldverschreibung ggf. auszuschüttenden Zinsen zu verstehen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Beteiligung	Gesellschaft, an der eine Beteiligung von weniger als 50 % gehalten wird (= Tochtergesellschaft).
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
Cash Flow	Im bilanziellen Ergebnis eines Unternehmens sind eine Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise Abschreibungen und Rückstellungen enthalten, die sich nicht auf den realen Zahlungsfluss auswirken. Mit der Kennzahl Cash-Flow versucht man deshalb die wirklichen Zahlungsströme zu ermitteln. Der um bilanzielle, nicht zahlungswirksame Faktoren bereinigte bilanzielle Erfolg stellt somit den Cash-Flow als zahlungswirksamen, finanziellen Überschuss der Periode dar. Freie Cash Flows sind dem Unternehmen tatsächlich frei zur Verfügung stehende Zahlungsströme aus durch Umsatzerlöse erzielten Einzahlungsüberschüssen, wobei die Verkaufspreise auf Vollkostenbasis zu errechnen sind. Abzüglich aller finanziellen Verbindlichkeiten, dem Finanzamt gegenüber, den Fremdkapitalgebern gegenüber sowie Herausrechnung von in Investitionsplanungen und gebundenem Kapital, stehen diese Zahlungsströme dem Unternehmen zur Ausschüttung oder Thesaurierung zur Verfügung.
Clearing	Clearing (Abrechnen) ist die zentrale Verrechnung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Wertpapiertransaktionen mit dem Ergebnis, dass nur die sich zu Gunsten oder zu Lasten eines jeden Teilnehmers ergebenden Salden gutgeschrieben bzw. belastet werden. Über eine Clearingstelle wird die effiziente und sichere Abwicklung von Wertpapiergeschäften sowie die Wertpapierverwahrung und –verwaltung vorgenommen. Die Euroclear, Brüssel, und die Clearstream Banking AG, Frankfurt a. M., sind die bedeutendsten Clearingstellen für den deutschen Wertpapierhandel.
Darlehen	Ein Darlehen ist gekennzeichnet durch die Hingabe von z. B. Geld mit der Verpflichtung des Darlehensnehmers, das Geld zu einem späteren Zeitpunkt zurückzuzahlen. In der Regel erhält der Darlehensgeber einen Zins.
Diversifikation	Diversifikation bezeichnet die Verteilung der Geldanlage auf mehrere Regionen bzw. Länder, Branchen und Anlageformen. Hierbei wird das Ziel einer möglichst hohen Rendite bei einem gleichzeitig möglichst geringem Risiko infolge der Streuung der Investition verfolgt.
DM	Deutsche Mark

Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittent	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, welches sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EURIBOR	Die Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz, zu dem europäische Banken untereinander Einlagen mit festgelegter Laufzeit innerhalb Europas anbieten.
evtl.	eventuell
Festverzinsliche Wertpapiere	Festverzinsliche Wertpapiere werden während ihrer gesamten Laufzeit zu einem fest vereinbarten unveränderlichen Satz verzinst. Sie können sowohl von der öffentlichen Hand als auch von privaten Unternehmen emittiert werden. Sie dienen der Kapitalbeschaffung. Festverzinsliche Wertpapiere verbinden eine gesicherte Rendite mit geringem oder sogar gar keinem Risiko. Das Risiko ergibt sich aus der Bonität des begebenden Unternehmens bzw. Hoheitsträgers. Festverzinsliche Wertpapiere werden auch als Rentenwerte, Anleihen, Obligationen oder Schuldverschreibungen bezeichnet.
Freiverkehr (Open Market)	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum amtlichen oder geregelten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapier sowie die Publizitätsanforderungen geringer.
gem.	gemäß
Geschäftsmodell	Ein Geschäftsmodell enthält eine Beschreibung, welchen Nutzen Kunden oder andere Partner des Unternehmens aus der Verbindung mit diesem Unternehmen ziehen können. Dieser Teil eines Geschäftsmodells wird auch Value Proposition genannt. Es beantwortet die Frage: Welchen Nutzen stiftet das Unternehmen? Neben dem Was und dem Wie beschreibt das Geschäftsmodell auch, welche Einnahmen das Unternehmen aus welchen Quellen generiert. Die zukünftigen Einnahmen entscheiden über den Wert des Geschäftsmodells und damit über seine Nachhaltigkeit. Es beantwortet die Frage: Wodurch wird Geld verdient?
Gesellschaft	Gebhard & Co. Immobilien Investment AG
GewO	Gewerbeordnung
ggf.	gegebenenfalls
Girosammelverwahrung	Die Girosammelverwahrung bezeichnet die Art der Aufbewahrung von Wertpapieren bei einer depotführenden Bank. Jeweils gleiche Wertpapiere sind in einer Globalurkunde vereinigt, an der den Anlegern ein entsprechender Miteigentumsanteil am Gesamtbestand zusteht. Diese Form der Wertpapierverwaltung hat sich wegen des geringen Verwaltungsaufwands und niedrigerer Kosten weitgehend durchgesetzt.
Globalurkunde	In einer Globalurkunde werden die Rechte aus einer Vielzahl von Wertpapieren, insbesondere Anleihen und Aktien, verbrieft. Globalurkunden dienen der Vereinfachung der Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und haben inzwischen die effektiven Stücke praktisch vollständig abgelöst.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

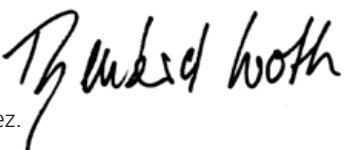
Grundbuch	Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das alle Grundstücke eines Grundbuchbezirks enthält. Es genießt öffentlichen Glauben. Bei einem berechtigten Interesse kann jedermann Einsicht in das Grundbuch nehmen. Das Grundbuch besteht aus drei Abteilungen, wobei in der ersten Abteilung die Eigentumsverhältnisse des jeweiligen Grundstücks, in der zweiten die Lasten und Beschränkungen, und in der dritten Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden aufgeführt sind.
Grundpfandrechte	Grundstücke können mit Grundpfandrechten belastet werden, die in der dritten Abteilung des Grundbuches einzutragen sind. Grundpfandrechte dienen der Absicherung von Ansprüchen, z.B. aus Darlehen. Werden die Ansprüche nicht erfüllt, kann der Inhaber des Grundpfandrechtes die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, die vom Eigentümer zu dulden ist. Zu den Grundpfandrechten zählen insbesondere die Hypothek und die Grundschuld.
Grundschuld	Eine Grundschuld ist eine dingliche Belastung eines Grundstücks, aus der eine bestimmte Geldsumme an den Grundschuldgläubiger zu zahlen ist. Die Grundschuld ist im Gegensatz zur Hypothek vom Bestand einer Forderung unabhängig und besteht auch nach vollständiger Tilgung einer Verbindlichkeit weiter.
HGB	Handelsgesetzbuch
HRA	Handelsregister Teil A
HRB	Handelsregister Teil B
Hypothek	Eine Hypothek ermöglicht einem Gläubiger, im Fall der Nichterfüllung einer der Hypothek zu Grunde liegenden Forderung, die Befriedigung aus dem Grundstück. Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld akzessorisch, d. h. ihr Bestehen ist Bestand der zu Grunde liegenden Forderung abhängig. Nach Erfüllung der Verbindlichkeit erlöscht das Recht aus der Hypothek automatisch.
Hypothekenanleihe	Unter einer Hypothekenanleihe ist eine besondere Form der Inhaberschuldverschreibung zu verstehen, nämlich eine Inhaberschuldverschreibung, bei der der Rückzahlungsanspruch der Gläubiger durch Grundpfandrechte gesichert ist.
i.H.v.	in Höhe von
i.d.R.	in der Regel
i.G.	in Gründung
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
Inhaberschuldverschreibung	Eine Inhaberschuldverschreibung ist eine Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird; sprich, wer die Schuldverschreibung besitzt ist somit praktisch auch der Gläubiger. Im Gegensatz dazu stehen Recta- oder Namensschuldverschreibungen, bei denen der Gläubiger namentlich auf der Urkunde festgehalten wird. Außerdem gibt es noch die Mischform der Namenspapiere mit Inhaberklausel, dabei handelt es sich um ein sogenanntes Orderpapier. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff BGB geregelt, Inhaberschuldverschreibungen mit Namensklausel sind in § 808 BGB geregelt, während Namensschuldverschreibungen in § 806 BGB zumindest ausdrücklich erwähnt werden.
Institutionelle Anleger	Institutionelle Anleger sind auf die Verwaltung von Kundengeldern in oft mehrstelliger Millionenhöhe spezialisiert. Zu ihnen zählen Versicherungen, Pensions- und Investmentfonds, Bausparkassen usw.
ISIN	International Securities Identification Number. Die ISIN hat die alte Wertpapierkennnummer (= WKN) abgelöst und dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.

Kapitalertragsteuer	Die Kapitalertragsteuer ist eine Quellensteuer. Erträge aus z. B. Wertpapieren werden direkt bei dem emittierenden Unternehmen bzw. der Depotbank besteuert, um dem Fiskus einen schnellen und direkten Zugriff auf die Steuer zu ermöglichen. Die abgeführte Kapitalertragssteuer führt bei dem Anleger zu einer Steuergutschrift, die im Rahmen der persönlichen Einkommensbesteuerung berücksichtigt wird.
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Liquidität	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
Mio.	Millionen
Nachrangige Hypothek/ zweite Hypothek	Unter nachrangiger Hypothek oder zweiter Hypothek versteht man den Darlehensbetrag, der über die erste Hypothek hinaus noch vergeben wird. Zur Absicherung dieses Darlehensbetrages wird eine Hypothek in das Grundbuch eingetragen. Dieses Grundpfandrecht rangiert im Rang jedoch hinter bereits bestehenden Grundpfandrechten. Dadurch ist das Risiko für den Kreditgeber höher, was die nachrangige Finanzierung oft teurer macht als erststellige Finanzierung. Mit der Tilgung der erststelligen Finanzierung rückt die zweite Hypothek an den ersten Rang.
Open Market	=> Freiverkehr
p.a.	per annum
Portfolio	Ein Portfolio ist der Gesamtbestand an Anlagen in Wertpapieren, Immobilien und sonstigen Vermögensarten, über den eine Person oder ein Unternehmen verfügt.
Rangordnung	Sind im Grundbuch mehrere Rechte (z. B.: Grundpfandrechte) in einer Abteilung eingetragen, so wird der Rang nach der Reihenfolge der Eintragung bestimmt. Eine erstrangig eingetragene Sicherheit ist ranghöher als sämtliche sonstigen im Grundbuch verzeichneten Rechte. Die Reihenfolge der Befriedigung der im Grundbuch eingetragenen Rechte im Falle der zwangsweisen Verwertung einer Immobilie richtet sich nach deren Rangfolge.
rd.	rund
Schuldverschreibung	Schuldverschreibungen sind öffentliche oder private Anleihen, in denen sich der Aussteller zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme (oder sonstigen Leistung) an den Gläubiger verpflichtet. Schuldverschreibungen zur Deckung langfristigen Kapitalbedarfs sind Mittel der Fremdfinanzierung. Als Emittenten können auftreten: Regierungen von Staaten, Ländern, Provinzen, Banken (Bankschuldverschreibungen), emissionsfähige Unternehmen (Industrieanleihen, -obligationen). Der Inhaber einer Schuldverschreibung ist Gläubiger einer Forderung. Diese richtet sich gegen den Aussteller der Urkunde. Im allgemeinen handelt es sich um Wertpapiere mit festem Zinssatz und Laufzeiten bis zu 15 Jahre.
ROE	Return of equity; Eigenkapitalrendite
Stückzinsen	Stückzinsen sind Zinsteilbeträge, die vom Emissionstermin bis zum Kauftag berechnet werden. Die Stückzinsen sind vom Käufer der Schuldverschreibung zu bezahlen, da dem Käufer am nächsten Zinstermin der Zinsbetrag für den vollen Zinszahlungszeitraum gutgeschrieben wird, obwohl ihm nur der Zinsbetrag vom Kaufzeitpunkt bis zum nächsten Zinstermin zusteht, also nur anteilig für das erste Jahr.
Teilschuldverschreibung	Eine Schuldverschreibung ist ein festverzinsliches Wertpapier, in dem sich der Aussteller zur Rückzahlung der geliehenen Geldsumme und einer laufenden Verzinsung verpflichtet. Eine Teilschuldverschreibung bedeutet lediglich die Stückelung der Gesamtsumme in einzelne Teilbeträge.
Treuhänder	Treuhänder ist eine natürliche oder auch juristische Person, die im Sinne einer Treuhand tätig wird, also ein Recht für den Treugeber verwaltet und in bestimmten Fällen als Mittelsmann zwischen zwei Vertragsparteien geschaltet wird.
WE	Wohneinheiten

UNTERSCHRIFTESEITE

Berlin, 12.12.2006

Gebhard Real Estate AG


gez.

Der Vorstand
Bernhard Groth

Herausgeber

Gebhard Real Estate AG
Kurfürstendamm 38-39
D-10719 Berlin

Tel +49-30-34 35 29 80
Fax +49-30-34 35 29 828

anleihe@gebhardrealestate.de
www.gebhardrealestate.de

Verantwortlich: Bernhard Groth

Mittelverwendungskontrolle

Gebhard & Co. Wertpapierhandelsbank AG