

**EMISSION:** Thamm & Partner GmbH

**15.9.2006**

**Preis: 27,- Euro inkl. MwSt.**

**EMITTENT:** Thamm & Partner GmbH

Wormser Straße 5, 10789 Berlin  
Telefon: 0 30/2 17 74 88  
Telefax: 0 30/2 17 60 18  
E-Mail: berlin@thammundpartner.de  
Internet: www.thammundpartner.de

## EMISSIONS-DARSTELLUNG

Anleger können sich als atypisch stille Gesellschafter mit Gewinn- und Verlustbeteiligung durch Einmaleinlagen von mindestens 5.000 Euro zusätzlich acht Prozent Agio an der Thamm & Partner GmbH, Berlin, beteiligen. Das Gesamtemissionsvolumen beträgt 10 Millionen Euro. Die Mindestvertragslaufzeit beträgt 10 Jahre. Eine Kündigung kann nach Ablauf der Mindestvertragsdauer zum jeweiligen Geschäftsjahresabschluss erfolgen. Ab dem 15. Beteiligungsjahr besteht ein Sonderkündigungsrecht. Dabei ist eine Kündigungsfrist von 12 Monaten für beide Vertragspartner einzuhalten. Eine Ratenzahlung der Einlagen ist möglich. Grundsätzlich ist bei Rateneinlagen eine Erstzahlung in Höhe von 20 Prozent der Zeichnungssumme erforderlich. Das Agio bei Rateneinlagen beträgt 8,5 Prozent.

Der atypisch stille Gesellschafter mit einer Einmaleinlage erhält planmäßig nach dem dritten vollen Beteiligungs-Kalenderjahr eine Ausschüttung (Entnahmebetrag) in Höhe von 8 Prozent der Nominaleinlage p.a. jeweils bis zum 30. September des laufenden Geschäftsjahres. Ratenanlegern steht das Entnahmerecht erst ab dem Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung der Zeichnungssumme inklusive Agio zu. Hervorzuheben ist das ausschließlich gewinnabhängige Entnahmerecht des atypisch stillen Gesellschafters. So wird verhindert, dass Entnahmen bei unzureichenden Erlösen indirekt aus Ratenzahlungen bedient werden.

Ratenzahlern sollte bewusst sein, dass sie ausstehende Einlagen auch im Insolvenzfall leisten müssen. Auf diese und weitere Risiken weist der Prospekt deutlich hin. Die Ermittlung des Abfindungsguthabens erfolgt nach Ablauf der Mindestvertragslaufzeit auf Grundlage des Wertes des gesamten Unternehmens unter Berücksichtigung der Ein- und Auszahlungen, der Ergebnisanteile während der Laufzeit sowie unter Aufdeckung der stillen Reserven. Dies sollte durch einen Wirtschaftsprüfer erfolgen, was jedoch vertraglich nicht fixiert ist.

Die Thamm & Partner GmbH wurde am 11. Mai 1995 gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 350.000 Euro und ist in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der An- und Verkauf von Grundstücken, die Projektierung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr bzw. Baubetreuer im eigenen Namen und für fremde Rechnung sowie die Übernahme der Geschäftsführung in geschlossenen Immobilienfonds. Die langjährige Kernkompetenz der Emittentin liegt in den Bereichen Kauf, Sanierung und Entwicklung von historischen und denkmalgeschützten Gebäuden sowie die Erstellung von architektonisch anspruchsvollen Neubauten. Im zentralen Fokus des Unternehmens stehen dabei vorzugsweise historische Immobilien und Sanierungsobjekte in Berlin und Potsdam.

## Kennzahlen\*

**Emissionskosten inkl. Agio<sup>1)</sup>:** 12,04 Prozent

**Grundverzinsung<sup>2)</sup>:** 8 Prozent p. a.

**Kapital-Emissions-Quotient<sup>3)</sup>:** 0,035

- 1) Bei Vollplatzierung im Verhältnis zum Emissionsvolumen plus 8 Prozent Agio.
- 2) Bezogen auf die eingezahlte Nominaleinlage ab dem dritten vollen Beteiligungsjahr.
- 3) Verhältnis von Stammkapital zu Emissionsvolumen.

\*Dieser G.U.B.-Report Mezzanine-Kapital basiert auf folgenden Unterlagen: Emissionsprospekt (Juni 2005), Gespräch mit dem Unternehmensvorstand sowie schriftliche Antworten auf Fragen der G.U.B.

## Rechtliche Hinweise

Bei dieser Veröffentlichung der G.U.B. Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbH handelt es sich nicht um eine Analyse, sondern lediglich um einen Report. Es wird geprüft, ob die Plausibilität der Unternehmensplanung nachvollziehbar ist und relevante rechtliche Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Der G.U.B.-Report Mezzanine-Kapital beruht auf den genannten Informationsquellen, es erfolgt keine Überprüfung der vom Emittenten bereitgestellten zusätzlichen Unterlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Bewertungsstufen des G.U.B.-Report Mezzanine-Kapital sind „platzierungsreif“ und „nicht platzierungsreif“.

Der G.U.B.-Report Mezzanine-Kapital hat vor allem die Aufgabe, Anleger auf wichtige Beteiligungsparameter hinzuweisen, er erfüllt jedoch nicht die Anforderungen einer Due Diligence. Er stellt keine Anlageempfehlung dar und erfolgt ohne Haftungsobliegenheit der G.U.B. Insbesondere entbindet er den Anleger/Interessenten nicht von einer eigenen Prüfung und Beurteilung der wirtschaftlichen und rechtlichen Parameter des Angebotes, im Zweifelsfall sollte der persönliche Berater hinzugezogen werden.

Eine Investition in Mezzanine-Kapital ist eine Beteiligung am laufenden Geschäftsbetrieb eines bestehenden Unternehmens, nicht an einer Neugründung. Mezzanine-Kapitalbedingungen werden stets individuell ausgestaltet, die Gesetzeslage bietet dafür breiten Spielraum. Anlegermitbestimmung ist gesetzlich nicht vorgesehen, insofern handelt es sich stets um ein Vertrauensinvestment in das emittierende Unternehmen und dessen Management.

**FAZIT**  
**platzierungsreif**



KRITERIEN	Ja	Nein
<b>1 Emittent emissionswürdig</b> Alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin der Thamm & Partner GmbH ist Frau Angela Thamm. Der Jahresabschluss 2004 (in Klammern: vorläufiger Jahresabschluss 2005) weist ein Eigenkapital von € 8,7 Millionen (€ 10,1 Millionen) bei einer Bilanzsumme von € 13,7 Millionen (€ 14,6 Millionen) aus. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das atypisch stille Gesellschaftskapital aus einer früheren Emission beträgt € 9,3 Millionen (€ 10,7 Millionen). Die ausstehende Einlage (Ratenzahler) beläuft sich auf € 6,4 Millionen (€ 6,3 Millionen). Der Verlust vor Übernahme durch die stillen Gesellschafter betrug in 2004 € 1,5 Millionen (€ 1,4 Millionen). Die im Emissionsprospekt dargestellte Umsatz- und Liquiditätsprognose für den Zeitraum 2005 bis 2015 erscheint nachvollziehbar und plausibel.	X	
<b>2 Konzept plausibel</b> Die Thamm & Partner GmbH hat sich auf den Bereich Sanierung und Entwicklung von historischen, denkmalgeschützten Immobilien in Berlin und Potsdam spezialisiert. Dabei bildet die langjährige Erfahrung der Geschäftsführung in diesem Marktsegment die Basis der Geschäftstätigkeit. Neben dem reinen Handelsgeschäft (Ankauf, Sanierung, Verkauf) stellt mittlerweile die langfristige Vermietung sanierter Altbauten ein zentrales Geschäftsfeld der Gesellschaft dar. Hierbei kommen maßgeblich die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Sanierung von denkmalgeschützten Objekten zum Tragen. Grundsätzlich geht das Management davon aus, dass sich das Unternehmen bis einschließlich 2007 in der Investitionsphase befinden wird und erst ab 2008 in die Gewinnphase kommt. Dieser Punkt findet auch in der im Emissionsprospekt dargestellten Investitions- und Liquiditätsprognose Berücksichtigung.	X	
<b>3 Reportingkonzept adäquat</b> Nach Paragraph 8 Abs. 1 und 3 des atypisch stillen Gesellschaftsvertrages sind ein testierter Jahresabschluss sowie eine Mittelherkunft- und Mittelverwendungsrechnung von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer zu erstellen. Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Beirat sowie die Gesellschafterversammlung. Laut Beiratsordnung ist geplant, die Zahl der Beiratsmitglieder von derzeit drei auf fünf Personen zu erweitern. Zusätzlich soll künftig mindestens ein Beiratsmitglied von den atypisch stillen Gesellschaftern gewählt werden. Alle Investitionen ab einer Größenordnung von 1 Million Euro bedürfen laut Prospekt der Zustimmung des Beirats. Die Aufnahme dieser Regelung in das entsprechende Vertragswerk wäre wünschenswert. Auf Grund der gewählten Rechtsform sind die Anlagerrechte eingeschränkt. Kritisch ist nach G.U.B.-Auffassung, dass weder Beirat noch die stillen Gesellschafter befugt sind, eine Gesellschafterversammlung herbeizuführen.	X	
<b>4 Platzierungsrisiko vertretbar</b> Die Thamm & Partner GmbH beabsichtigt mit der aktuellen Kapitalmarktemission vorrangig Expansions- und Erweiterungsinvestitionen durchzuführen. Dabei soll vorrangig gezielt in das operative Immobilien- und Vermietungsgeschäft sowie in die Sanierung von Altbauten investiert werden. Für den Fortbestand der Geschäftstätigkeit ist jedoch der Zufluss des Beteiligungskapitals keineswegs zwingend. Lediglich die Geschwindigkeit der Unternehmensentwicklung sowie der Umfang der zu realisierenden Investitionen werden von der vollen bzw. teilweisen Platzierung der Emission tangiert. Seit 2005 konnte die Gesellschaft bereits Emissionskapital in Höhe von insgesamt ca. 4,66 Millionen Euro platzieren.	X	

### ● **Strategisch ausgereifte Anlage- und Geschäftspolitik**

Das Management der Thamm & Partner GmbH hat im Laufe der über zwanzigjährigen Geschäftserfahrung eine strategisch ausgereifte Anlagepolitik entwickelt. Dabei differenziert die Geschäftsführung grundsätzlich zwischen kurz-, mittel- sowie langfristigen Anlagezielen. Kurzfristiges Anlageziel der Emittentin ist die Investition des Emissionskapitals in Baugrundstücke, Hausgrundstücke sowie in Denkmalschutzobjekte. Die Zielsetzung beim Erwerb von Baugrundstücken besteht darin, zwanzig Wohneinheiten nicht zu überschreiten. Diese Grundstücke werden nur mit dem Ziel der möglichst zügigen Bebauung sowie des anschließenden Verkaufs der Eigentumswohnungen erworben. Nach Angaben der Geschäftsführung sind jedoch aktuell keine Neubauprojekte in Planung. Der Zukauf von Hausgrundstücken wird durch das Baujahr der zu erwerbenden Objekte limitiert. Hier kommen grundsätzlich nur Objekte in Frage, die zwischen 1890 und 1910 (Gründerzeithäuser) erbaut wurden. Des Weiteren investiert die Thamm & Partner GmbH in sogenannte Denkmalschutzobjekte. Mittelfristig plant das Management im Bereich der Gründerzeithäuser und der Denkmalschutzimmobilien die Sanierung sowie langfristig das Halten der Objekte zum Zwecke der wohnwirtschaftlichen Nutzung (Vermietung). Als Referenz kann das Unter-

nehmen bereits einen umfangreichen Bestand an Objekten aller drei vorgenannten Kategorien vorweisen.

### ● **Erfahrenes Management**

Die alleinige Geschäftsführerin der Thamm & Partner GmbH, Frau Angela Thamm, ist seit 1982 selbstständig auf dem Berliner Immobilienmarkt tätig. Die Grundlage für diese Tätigkeit bildete ihre steuerliche Ausbildung mit anschließender selbstständiger Tätigkeit für eine Steuer- und Wirtschaftsprüfergesellschaft. Mit der Gründung des Immobilien Einzelunternehmens Angela Thamm, München, im Jahre 1983 legte sie den Grundstein für ihre Aktivitäten auf dem Berliner und Münchener Immobilienmarkt. 1989 wurde dann die Thamm & Partner GmbH, München sowie 1995 die Thamm & Partner GmbH, Berlin gegründet bis zur Fusion der Thamm & Partner GmbH Berlin und München im Jahre 2000. Im Rahmen dieser umfassenden Unternehmenshistorie kann die Thamm & Partner GmbH eine umfangreiche Referenzliste vorweisen.

### ● **Positive Perspektiven für den Zukunftsmarkt „Modernisierung“**

Nach einer Studie des DIW wurde in 2004 in den alten Bundesländern 81,2 Milliarden Euro in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert während in den Neubau von Immobilien lediglich 44,9 Milliarden Euro flossen. Für 2005 werden für Modernisierungen rund 85 Milliarden

Euro Investitionsvolumen prognostiziert. In den neuen Bundesländern flossen 12,6 Milliarden Euro in die Modernisierung und rund 4 Milliarden Euro in den Neubau. Nach den konjunkturell schwachen Jahren 2004/2005 zeichnet sich generell für 2006 eine positive Trendwende auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Somit verspricht das Geschäftsmodell der Emittentin positive Zukunftsaussichten.



### ● **Dokumentation**

Die zum 1. Juli 2005 in Kraft getretene Vermögensanlagen-Verkaufprospektverordnung definiert die Anforderungen an Emissionsprospekte neu. Der vorliegende Emissionsprospekt entspricht diesen Anforderungen und wurde von der BaFin als zuständiger Behörde genehmigt. Die von der G.U.B. angeforderten internen Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt.

### ● **Eignung für unternehmerisch interessierten Anlegerkreis**

Nach Auffassung der G.U.B. eignet sich das Angebot für Anleger, die sich des unternehmerisch geprägten Charakters der atypisch stillen Beteiligung bewusst sind. Sie sollten sich darüber hinaus intensiv mit dem Inhalt des Emissionsprospektes auseinandergesetzt haben und bereit sein, die bis zum theoretisch möglichen Totalverlust der Einlage reichenden Risiken zu tragen, um die erhöhten Chancen wahrnehmen zu können.

**Verantwortlich für den Inhalt:** G.U.B. Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbH, Brabandstraße 1, 22297 Hamburg, Telefon: 0 40 / 5 14 44 06, Telefax: 0 40 / 51 44 41 80

Die Bewertungsstufen des G.U.B.-Report Mezzanine-Kapital:  „platzierungsreif“ und  „nicht platzierungsreif“