HTB

HTB 10.

GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT
PORTFOLIO GMBH & CO. KG

VERKAUFSPROSPEKT

www.htb-fondshaus.de

HTB

HTB 10.

GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT
PORTFOLIO GMBH & CO. KG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**WICHTIGE HINWEISE**	**6**
2.	**ANGEBOT IM ÜBERBLICK**	**7**
3.	**RISIKEN**	**10**
3.1	Wesentliches Risikoprofil der Gesellschaft	10
3.2	Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Gesellschaft	10
3.3	Risiken bezüglich der Investitionen der Gesellschaft	14
3.4	Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien bzw. Immobilienfonds	16
3.5	Keine bekannten weiteren Risiken	17
4.	**GESELLSCHAFT**	**18**
4.1	Firma, Gesellschafter, Beirat	18
4.2	Auflegung und Geschäftsjahr	18
4.3	Gerichtsstand, anwendbares Recht	18
5.	**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**	**19**
5.1	Aufgaben der KVG	19
5.2	Informationen zum Risikomanagement	20
5.3	Liquiditätsmanagement	20
5.4	Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	20
5.5	Berufshaftungsrisiken	20
5.6	Vergütungspolitik der KVG	20
5.7	Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	21
6.	**VERWAHRSTELLE**	**22**
7.	**TREUHÄNDERIN**	**23**
8.	**PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS**	**24**
9.	**FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER**	**25**
9.1	Interessenkonflikt-Richtlinie	25
9.2	Beschwerdemanagementsystem	25
9.3	Außergerichtliche Streitschlichtung	25
10.	**VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**	**26**
10.1	Anlageziele und Anlagepolitik	26
10.2	Erwerbbare Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen	26
10.3	Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	27
10.4	Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes	27
10.5	Finanzierung	29
10.6	Derivate	29
10.7	Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Gesellschaft	29
10.8	Volatilität	29
10.9	Primebroker	29
11.	**ANTEILE**	**30**
11.1	Art und Hauptmerkmale der Anteile	30
11.2	Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen	31
11.3	Ausgabe- und Rücknahmepreis	31
11.4	Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge	32
11.5	Tod eines Gesellschafters	32
11.6	Ausscheiden eines Gesellschafters	32
11.7	Börsen und Märkte	33
12.	**KOSTEN**	**34**
12.1	Aus der Gesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren	34

12.2	Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	35
12.3	Angabe einer Gesamtkostenquote	36
12.4	Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen	36
12.5	Rückvergütungen	36
12.6	Pauschalgebühr	36
13.	**WIRTSCHAFTLICHE ANNAHMEN (PROGNOSE)**	**37**
14.	**REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN**	**39**
14.1	Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf	39
14.2	Laufende Bewertung	39
14.3	Bisherige Wertentwicklung	39
15.	**ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN**	**40**
15.1	Ertragsermittlung	40
15.2	Ertragsverwendung	40
16.	**AUSZAHLUNGEN**	**40**
17.	**LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT**	**41**
18.	**JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER**	**41**
19.	**VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE**	**42**
19.1	Gesellschafter der Gesellschaft	42
19.2	Wichtige Vertragspartner	42
19.3	Wichtige Verträge	43
19.3.1	Fremdverwaltungsvertrag	43
19.3.2	Verwahrstellenvertrag	43
19.3.3	Vertriebsvereinbarungen	44
20.	**UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN**	**45**
21.	**KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTENDEN STEUERVORSCHRIFTEN**	**46**
21.1	Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung	46
21.2	Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft	46
21.2.1	Qualifikation der Einkünfte	46
21.2.2	Gewinnerzielungsabsicht	47
21.2.3	Gewinnermittlung/Zufluss	47
21.2.4	Gewerbesteuer	48
21.2.5	Verfahrensrechtliche Regelungen	49
21.2.6	Umsatzsteuer	49
21.3	Besteuerung auf Ebene der Anleger	49
21.3.1	Einkommensteuer	49
21.3.2	Steuerermäßigung, Steueranrechnung	50
21.3.3	Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/Liquidation der Gesellschaft	51
21.3.4	Gewerblicher Grundstückshandel	51
21.3.5	Erbschaft- und Schenkungsteuer	52
22.	**DATENSCHUTZ**	**53**

ANLAGEN

VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN **55**

TREUHANDVERTRAG **58**

ANLAGEBEDINGUNGEN **63**

GESELLSCHAFTSVERTRAG **67**

1. WICHTIGE HINWEISE

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (nachfolgend auch „KVG") ist nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) verpflichtet, als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Gesellschaft") einen Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen. Der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages), die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Gesellschaft (zusammen „Verkaufsunterlagen") sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der KVG www.htb-fondshaus.de als pdf-Dokument verfügbar und können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform bei der KVG unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden.

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
An der Reeperbahn 4 A
28217 Bremen
Telefon 0421 792839-0
E-Mail info@htb-fondshaus.de

Die nachfolgenden Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der KVG mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es kann jedoch durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere Änderungen der Rechtsprechung – oder Entwicklungen zu Abweichungen von den Angaben, Prognosen und Berechnungen kommen. Die KVG übernimmt keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Die Zeichnung der Beteiligung an der Gesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Gesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die KVG weist darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Emission um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. (▸ siehe auch Kapitel 8, Profil des typischen Anlegers). Es wird empfohlen die Verkaufsunterlagen sorgfältig zu lesen und gegebenenfalls eine fachkundige unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Vermögensgegenstände erworben. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Bilder dienen daher lediglich der Illustration.

Datum des Verkaufsprospektes ist der 20.07.2018.

Marco Ambrosius
Geschäftsführer der KVG

Christian Averbeck
Geschäftsführer der KVG

René Trost
Geschäftsführer der KVG

2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das Beteiligungsangebot
Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG. Nach dem Beitritt über die Treuhänderin haben die Anleger die Möglichkeit, sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Treuhänderin
Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH (nachfolgend auch „Treuhänderin). Sie übernimmt den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Gesellschaft für den jeweiligen Treugeber. Die Treugeber und die Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger" bezeichnet.

Anlageobjekte
Die Gesellschaft wird Anteile an geschlossenen Alternativen Investmentfonds (nachfolgend auch „AIF") erwerben (nachfolgend auch zusammenfassend „Zielfonds" beziehungsweise „Vermögensgegenstände"). Dabei kann sie in Publikums- oder Spezial-AIF investieren. Die Investition erfolgt auf Grundlage der dem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen.

Bei den Publikums-AIF handelt es sich um Fonds, die direkt oder über Immobiliengesellschaften in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert haben. Die Spezial-AIF werden demgegenüber Anteile an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (nachfolgend „geschlossene Immobilienfonds"; geschlossene Immobilienfonds nachfolgend zusammen mit den Zielfonds auch „Immobilienfonds") erwerben. Darüber hinaus kann die Gesellschaft auch Zielfonds in Form geschlossener Spezial-AIF erwerben, die ganz oder teilweise direkt oder mittelbar über Immobiliengesellschaften in Immobilien investieren. Es ist geplant, ein breit diversifiziertes Portfolio an Immobilienfondsbeteiligungen aufzubauen.

Die Gesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 KAGB anlegen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Vermögensgegenstände erworben.

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Sie ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft bestellt. In dieser Funktion hat sie die Konzeption des vorliegenden Beteiligungsangebotes übernommen und ist unter anderem mit der Portfolioverwaltung und dem Risikomanagement der Gesellschaft beauftragt.

Verwahrstelle
Verwahrstelle ist die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend auch „Verwahrstelle"). Diese erbringt für die Gesellschaft sämtliche der Verwahrstelle gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben.

Anlegerkreis
Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, semiprofessionelle Anleger, professionelle Anleger sowie an geeignete Gegenparteien, die das Ziel der Vermögensbildung/-optimierung verfolgen und die an den Ergebnissen aus der laufenden Vermietung sowie der späteren Veräußerung von Immobilien anteilig partizipieren möchten.

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet.

Der potenzielle Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger sollte in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sein.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben beziehungsweise nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz beziehungsweise Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind beziehungsweise über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend auch „unzulässige Anleger").

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurz- oder mittelfristigen Anlagehorizont (von bis zu 5 Jahren) haben, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen oder die keinen vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können, die Wert auf einen Kapitalschutz legen oder die lediglich über Basiskenntnisse und/oder -erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen, ▸ siehe auch Kapitel 8, Profil des typischen Anlegers.

Mit der Beteiligung verbundene Rechte und Pflichten
Ein Anleger hat die folgenden wesentlichen mit der Beteiligung verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages entsprechend der Fälligkeit,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und am laufenden Ergebnis der Gesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen und den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bezüglich der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Möglichkeit der Wahl zum Beiratsmitglied,
- Recht auf Direkteintragung ins Handelsregister,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (▸ siehe Kapitel 3.2, Risiken, Haftungsrisiken).

Bindungsdauer
Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2029. Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu ein Jahr verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb beziehungsweise einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Frühzeichnerbonus
Alle Gesellschafter erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem ersten des auf ihre Einzahlung folgenden Monats bis zum 31.12.2019. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.

Mindestbeteiligung
Die Mindestbeteiligung an der Gesellschaft beträgt EUR 5.000 je Anleger zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Einzahlung
Der Zeichnungsbetrag inklusive Ausgabeaufschlag ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB Immo 10. KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH
Institut: NORD/LB
IBAN: DE25 2905 0000 2002 2139 35
BIC: BRLADE22XXX

Wertpapierkennnummer:
A2JQJY

INVESTITIONS- UND FINANZPLAN (PROGNOSE)

Mittelverwendung	in TEUR	in %
1. Aufwand für den Erwerb von Zielfonds		
Anschaffungskosten	13.425	89,50 %
2. Transaktionskosten		
Auswahl, interne Bewertung, Ankaufsabwicklung	671	4,47 %
3. Initialkosten		
Konzeption	304	2,03 %
Kosten für die Eigenkapitalvermittlung [1]	600	4,00 %
Gesamt	**15.000**	**100,00 %**

Mittelherkunft	in TEUR	in %
HTB Investors GmbH	1	0,01 %
Deutsche Fondstreuhand GmbH	1	0,01 %
Anleger [1]	14.998	99,98 %
Gesamt	**15.000**	**100,00 %**

[1] zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag

Die Gesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von TEUR 15.000. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft, die HTB Investors GmbH (nachfolgend auch „persönlich haftende Gesellschafterin") ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Eigenkapitals von TEUR 6.000 jederzeit ab dem 30.06.2019 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

Die Gründungsgesellschafter, bestehend aus der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhänderin, haben sich bereits mit TEUR 2 an der Gesellschaft beteiligt. Zusätzlich soll ein Kommanditkapital von TEUR 14.998 bei Anlegern eingeworben werden.

Bei prognosegemäßer Kapitaleinwerbung sollen TEUR 13.425 für den Erwerb von Zielfonds verwendet werden. Die Anschaffungskosten beinhalten Anschaffungsnebenkosten Dritter (Makler, Handelsregister etc.).

3. RISIKEN

3.1 Wesentliches Risikoprofil der Gesellschaft

Die Beteiligung an der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement, mit dem neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Verlustrisiken verbunden sind. Die Entwicklung der Gesellschaft hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von Ausgangsdaten und Prämissen, die den Verkaufsunterlagen zugrunde liegen, abweichen können. Im Gegensatz zu Anlageformen mit von Beginn an feststehenden oder garantierten Renditen sollten Anleger in das Beteiligungsangebot daher nur dann investieren, wenn diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages wirtschaftlich verkraften können und nicht auf kurzfristige Liquidität aus der Anlage angewiesen sind.

Die Gesellschaft gehört keinem Einlagensicherungssystem an. Sie kann bei geringeren Einnahmen und/oder höheren Ausgaben als erwartet zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Es besteht für den Anleger das Risiko eines Totalverlustes seines Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages (Totalverlustrisiko). Zusätzlich können dem Anleger individuelle Vermögensnachteile entstehen, zum Beispiel durch Steuerzahlungen und individuelle Fremdfinanzierungskosten, wenn der Anleger seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanziert. Eine Fremdfinanzierung wird ausdrücklich nicht empfohlen. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers führen (Vermögensminderungsrisiko). Eine Kumulation des Totalverlustrisikos und des Vermögensminderungsrisikos führt zum Maximalrisiko des Anlegers und kann zu seiner Zahlungsunfähigkeit führen.

Das Risikoprofil der Gesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF wie dies die Gesellschaft ist, ▸ siehe Kapitel 3.2, Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Gesellschaft. Die Gesellschaft plant, Immobilienfonds zu erwerben. Auf Ebene der Immobilienfonds können sich die im Kapitel 3.2 dargestellten Risiken ebenso realisieren und sich negativ auf den Kapitalrückfluss an die Gesellschaft auswirken. Die Investition in Immobilienfonds birgt darüber hinaus Risiken, die auf die Ebene der Gesellschaft durchschlagen können, ▸ siehe Kapitel 3.3, Risiken bezüglich der Investitionen der Gesellschaft. Maßgeblich für den Erfolg der Gesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der Immobilien, die über die Immobilienfonds mittelbar gehalten werden. Die hier möglicherweise auftretenden Risiken von Investitionen in Immobilien werden in Kapitel 3.4, Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien dargestellt. Die Identifikation nebst der Bewertung und Überwachung der Risiken obliegen dem Bereich Risikomanagement der KVG.

3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Gesellschaft

Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers ist ausgeschlossen, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (0,1 % der Pflichteinlage) geleistet wurde. Werden die Kapitalkonten des Anlegers durch Auszahlungen und/oder Entnahmen unter die eingezahlte Haftsumme gemindert, lebt die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der eingetragenen Haftsumme wieder auf. Gleiches gilt, soweit Auszahlungen und/oder Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während die Kapitalkonten des Anlegers durch Verluste unter den Betrag der eingezahlten Haftsumme gemindert sind.

Ferner besteht das Risiko einer Haftung analog §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen und/oder Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, sofern durch die Auszahlungen und/oder Entnahmen unter Berücksichtigung der Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin das Vermögen der persönlich haftenden Gesellschafterin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bereits bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird.

Die Inanspruchnahme eines Anlegers aus seiner Haftung kann bedeuten, dass er erhaltene Auszahlungen und/oder Entnahmen an die Gesellschaft zurückzahlen muss.

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Anlegers. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Die Anleger beteiligen sich zunächst als Treugeber über die Treuhänderin an der Gesellschaft. Eine spätere direkte Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister ist jedoch möglich. Der Treugeber ist der Treuhänderin gegenüber zur vollständigen Leistung seiner Einlage verpflichtet. Sobald diese Einlage in voller Höhe geleistet ist, unterliegt der Treugeber keiner Nachschusspflicht. Sollte die Treuhänderin in ihrer Eigenschaft als Kommanditistin über die geleistete Einlage hinaus haften, haben die Treugeber die Treuhänderin aufgrund des Treuhandvertrages freizuhalten. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger tragen somit im Ergebnis dasselbe Haftungsrisiko wie direkt beteiligte Anleger (Kommanditisten).

Eingeschränkte Fungibilität

Die Grundlaufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2029 befristet. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Beteiligung ist darüber hinaus nur in beschränktem Maße handelbar. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind nicht mit anderen Märkten, wie zum Beispiel dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

Allgemeines Geschäfts- und Marktrisiko/Schwankungen des Wertes der Beteiligung

Bei der Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlicher Erfolg insbesondere von der Entwicklung der getätigten Investitionen abhängt und nicht garantiert werden kann. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich die Anlageziele des Anlegers erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die KVG unternehmerische Fehlentscheidungen trifft, zum Beispiel aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Bewertung des Ertragspotentials möglicher Beteiligungen. Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Standorte der über die Immobilienfonds mittelbar erworbenen Immobilien, die Managementleistung auf Ebene der erworbenen Immobilienfonds sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Dies kann dazu führen, dass aus den Immobilienfonds geringere Erträge generiert werden als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten der Gesellschaft zur Insolvenz der Gesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages für den Anleger führen.

Verspätete oder ausbleibende Leistung der Pflichteinlage

Die anfängliche Liquidität der Gesellschaft hängt maßgeblich von dem eingeworbenen Kommanditkapital ab. Kommen Anleger ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Pflichteinlage nicht oder nicht rechtzeitig nach, hat dies gegebenenfalls zur Folge, dass die Gesellschaft geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant tätigen kann sowie gegebenenfalls Verzugszinsen zahlen muss.

Widerruf

Es besteht das Risiko, dass es bei wirksamer – unter Umständen auch nach mehreren Jahren nicht verfristeter – Ausübung gesetzlicher Widerrufsrechte zu Liquiditätsabflüssen und dadurch zu Liquiditätsengpässen bei der Gesellschaft kommen kann, welche die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinträchtigen können.

Prognoserisiko

Bei den Angaben im Prospekt handelt es sich um Prognosen. Prognosen ist es immanent, dass diese auf Schätzungen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen unterstellte Entwicklung auch so eintritt. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten und Aufwendungen (▸ siehe Kapitel 12, Kosten) höher sind als prognostiziert oder Einnahmen geringer ausfallen als erwartet. Ebenso können unvorhersehbare und nicht einkalkulierte Kosten auf die Gesellschaft zukommen. Diese müsste die Gesellschaft aus der Liquiditätsreserve beziehungsweise dem laufenden Cashflow bedienen. Folge hiervon wäre eine Beeinträchtigung der finanziellen Lage der Gesellschaft, schlimmstenfalls eine Insolvenz, welche zu einem Totalverlust für den Anleger führen könnte.

Vertragspartnerrisiko

Die Gesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Gesellschaft sich nicht vertragsgemäß verhalten. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Gesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden.

Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden werden. Die Gesellschaft muss daher gegebenenfalls ihre berechtigten Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein Gerichtsverfahren ist kosten- und zeitintensiv, und es kann nicht vorhergesagt werden, ob eine gerichtliche Durchsetzung erfolgreich ist. In beiden Fällen kann es zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zu Verlusten für den Anleger kommen.

Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko der Gesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass zum Bedienen von fälligen Kosten und Aufwendungen sowie für Auszahlungen an die Anleger die benötigten Mittel nicht vorhanden oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft nicht nur vorübergehend keine Auszahlungen an die Anleger vornehmen kann, sondern darüber hinaus zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zum Totalverlust führen.

Majorisierung

Gesellschafterbeschlüsse werden von der Gesellschafterversammlung im Regelfall mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Anleger, die sich mit einem üblichen Zeichnungsbetrag an der Gesellschaft beteiligen, befinden sich daher in der Minderheit und können ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchset-

zen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger durch Zeichnung eines besonders hohen Anteils an der Gesellschaft die Stimmenmehrheit in den Gesellschafterversammlungen hält und damit einen beherrschenden Einfluss ausübt. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger, die zusammen die Stimmenmehrheit repräsentieren, zusammenschließen und durch ein abgesprochenes Abstimmungsverhalten Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Für die übrigen Anleger kann dies dazu führen, dass Beschlüsse gefasst werden, die für sie nachteilig sind. Dies kann für die Anleger zu einem verringerten Gesamtrückfluss aus der Beteiligung führen.

Risiken bei Kündigung der KVG

Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung der Gesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Gesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Gesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden. Solle dies nicht gelingen, wickelt die Verwahrstelle die Gesellschaft ab. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann.

Risiken aus dem Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin

Sollte die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausscheiden und zuvor keine neue persönlich haftende Gesellschafterin eintreten, kann dies zur Liquidation der Gesellschaft führen. Folge einer solchen Liquidation kann das Wiederaufleben der unbeschränkten Haftung des Anlegers sein. Dies birgt das Risiko einer über den Totalverlust hinausgehenden Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers und der Realisierung des Maximalrisikos.

Rückabwicklung der Gesellschaft

Eine Rückabwicklung der Gesellschaft kommt in Betracht, wenn durch das eingeworbene Kapital während der Platzierungsphase eine wirtschaftliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht sichergestellt werden kann. Eine Rückabwicklung kommt zudem in Betracht, wenn feststeht, dass der Erwerb der Beteiligungen an Zielfonds aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Auch könnte es aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden, dass die Beteiligung an der Gesellschaft rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Gesellschaft herbeiführen.

Aus dem nach der Begleichung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Pflichteinlagen zurück zu erstatten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals besteht nicht. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft zum Totalverlust des Anlegers führen.

Fremdfinanzierung der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag oder Teilen davon. Grundsätzlich besteht für den Anleger jedoch die Möglichkeit, die Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag über ein Darlehen zu finanzieren, auch wenn hiervon ausdrücklich abgeraten wird. Für den Rückzahlungsanspruch aus einem Darlehensvertrag haftet der Anleger regelmäßig mit seinem gesamten Vermögen. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlungen aus der Beteiligung den Kapitaldienst des in Anspruch genommenen Darlehens nicht decken. Der Anleger ist in diesem Fall jedoch weiterhin zur Rückzahlung seiner Darlehensschuld nebst Zinsen verpflichtet. Dies gilt auch im Falle eines Totalverlustes. Dies würde zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers und zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

Regulierungsrisiko

Die KVG wird insbesondere durch die Normen des KAGB, der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) und den hierzu erlassenen Verordnungen reguliert. Die vorgenannten Normen enthalten Vorgaben für die KVG, insbesondere im Hinblick auf die Verwaltung der Gesellschaft bezüglich Organisation, Liquiditätsmanagement, Eigenmittel und Transparenz. Für diese Regulierung hat sich noch keine Verwaltungspraxis herausbilden können. Es bestehen daher nach wie vor Unsicherheiten bei der Auslegung der Normen und daher im Hinblick auf die Tätigkeit der KVG. Hat sich in Teilen bereits eine Verwaltungspraxis herausgebildet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Verwaltungspraxis wieder ändert. Es können daher höhere Kosten bei der Einhaltung der Normen entstehen als erwartet. Neben der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Gesellschaft reguliert. In dieser Hinsicht kann nicht vorhergesagt werden, ob diese eingeschränkt oder sogar verboten wird.

Die KVG verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis der BaFin zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin diese Erlaubnis wieder aufhebt oder die

Erlaubnis erlischt. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Gesellschaft abzuwickeln. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann. Eine Abwicklung der Gesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Es kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die KVG eine neue geeignete Verwahrstelle für die Gesellschaft finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Gesellschaft abgewickelt werden.

In den vorgenannten Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust.

Änderungen des rechtlichen Rahmens

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter Verwaltungsaufwand bei der Gesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Gesellschaft ausgelöst werden (zum Beispiel Widerrufsrecht), die unter anderem zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust führen.

Interessenkonflikte

Bei der KVG, der Treuhänderin und der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin aller dieser Gesellschaften ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds. Durch die Gesellschafteridentität besteht die Gefahr von Interessenkonflikten in der Form, dass die jeweiligen Gesellschaften nicht nur die Interessen der Anleger oder der Gesellschaft berücksichtigen, sondern auch die Interessen der gemeinsamen Muttergesellschaft oder anderer mit ihnen verbundenen Gesellschaften. Bei diesen Interessenkonflikten besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Gesellschaft und deren Anlegern sondern zugunsten verbundener Gesellschaften oder anderer von der KVG verwalteter Investmentvermögen getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Gesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Gesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann.

Herr Averbeck und Herr Trost sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der HTB Investors GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin übt die der Gesellschaft im Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Gesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Sowohl die KVG als auch die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Personenidentität auf Geschäftsleiterebene bei den beiden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen oder Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag anders oder zu einem anderen Zeitpunkt ausgeübt werden, als in dem Fall, in dem eine solche Personenidentität nicht besteht. Hierdurch kann es zu Verlusten der Gesellschaft kommen oder die Gesellschaft kann sich ihr bietende wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Herr Ambrosius, Herr Averbeck, Herr Heumann und Herr Trost sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch Geschäftsführer/Vorstände eines Großteils der bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen. Durch diese Doppelfunktion kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften mit der Gesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Gesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Gesellschaft hätte erwerben können. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, die die genannten Personen als Geschäftsführer der anderen Gesellschaften treffen, zu Interessenkonflikten mit der Gesellschaft kommt. So können sich für andere Gesellschaften getroffene Entscheidungen negativ auf den Wert der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstande auswirken. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Die KVG kann weitere Investmentvermögen auflegen und verwalten, die eine vergleichbare Anlagestrategie wie die Gesellschaft verfolgen. Diese weiteren Investmentvermögen können mit der Gesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Gesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Gesellschaft hätte erwerben können. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, wie Ausschüttungsentscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen

trifft, zu Interessenkonflikten mit der Gesellschaft kommt. So können sich Kauf- oder Verkaufsentscheidungen sowie andere Entscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, negativ auf den Wert der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände auswirken. Hierdurch kann es zu Verlusten der Gesellschaft kommen oder die Gesellschaft kann sich ihr bietende wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Schlüsselpersonenrisiko/Management/Beauftragung der Verwahrstelle

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Gesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen aus dem Management der KVG, der Gesellschaft und der Verwahrstelle kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Sollten diese Schlüsselpersonen die KVG, die Gesellschaft oder die Verwahrstelle verlassen, kann sich dies negativ auf die Qualität der Leistung dieser Gesellschaften auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen.

Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Gesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Gesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch der Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages.

Steuerliche Risiken

Das Steuerecht unterliegt ganz allgemein ständigen Veränderungen. Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Steuergesetze und/oder die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft, gegebenenfalls mit rückwirkenden Auswirkungen, ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung beim Anleger führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene Steuern (wieder) eingeführt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Gesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Bis dahin stehen alle steuerlichen Feststellungen unter Vorbehalt. Sofern sich durch eine solche Betriebsprüfung Änderungen bisheriger Feststellungen ergeben, besteht das Risiko, dass sich dadurch Steuernachforderungen gegenüber den Anlegern ergeben. Diese sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5 % pro Monat zu verzinsen.

3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird in Zielfonds investieren und diese werden direkt oder indirekt über geschlossene Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften in Immobilien investieren. Die Risiken auf Ebene der Zielfonds entsprechen den zuvor dargestellten Risiken bezüglich der Beteiligung an der Gesellschaft. Der Eintritt dieser Risiken auf Ebene der Zielfonds kann dazu führen, dass der Rückfluss des seitens der Gesellschaft investierten Kapitals geringer ausfällt als geplant oder schlimmstenfalls zum Verlust des investierten Kapitals führt. Dasselbe gilt im Hinblick der Investitionen der Zielfonds in die Immobilienfonds und/oder Immobiliengesellschaften. Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden Risiken aus der Investition der Gesellschaft in Zielfonds, die wiederum auch für die Investitionen der Zielfonds in Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften gelten.

Blind Pool/Mangelnde Diversifikation

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Immobilienfonds (Zielfonds und geschlossene Immobilienfonds) und Immobiliengesellschaften machen, in die unmittelbar und mittelbar investiert werden soll. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber die Möglichkeit, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Zielfonds, geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften kommt.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass während der Investitionsphase der Gesellschaft und der Zielfonds nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Folge mangelnder Investitionsmöglichkeiten ist eine vorübergehende oder dauerhafte mangelnde Diversifikation der Investitionen. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Eine mangelnde Diversifikation führt innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs zu einer höheren Gewichtung der Einzelfallrisiken und kann danach zur Rückabwicklung der Gesellschaft führen.

Alle vorgenannten Umstände können einen negativen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft haben und somit zu einer verminderten Wirtschaftlichkeit der Beteiligung für die Anleger führen.

Wirksame Begründung von Beteiligungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligung der Gesellschaft an den Zielfonds und der Zielfonds an den geschlossenen Immobilienfonds nicht wirksam begründet werden kann und die Gesellschaft daher an dem wirtschaftlichen Erfolg der Zielfonds und

geschlossenen Immobilienfonds nicht teilnimmt beziehungsweise eine Beteiligung wieder rückabgewickelt werden muss.

Kosten der Investitionen
Es ist möglich, dass die Kosten der Investitionen in die Zielfonds und/oder geschlossenen Immobilienfonds höher ausfallen als erwartet und prognostiziert. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Investitionen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Erhöhte Kosten der Investition führen zu geringeren Rückflüssen an die Gesellschaft.

Fremdfinanzierungen auf Ebene der Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften
Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften Fremdfinanzierungen erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können als erwartet. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es zu Zwangsversteigerungen der erworbenen Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung höhere Zinsen als kalkuliert anfallen. Diese Faktoren könnten die Rückflüsse die Gesellschaft und damit an die Anleger nachteilig beeinflussen.

Nur solange der Fremdkapitalzins unterhalb der Gesamtrentabilität der Investition liegt, ergibt sich aus der Fremdfinanzierung ein positiver Hebeleffekt. Liegt der Fremdkapitalzins hingegen oberhalb der Gesamtrentabilität der Investition, würde dies die Rentabilität verschlechtern und zu einem geringeren Gesamtrückfluss an die Anleger führen. Wertschwankungen der von den Immobilienfonds beziehungsweise Immobiliengesellschaften erworbenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an dem Immobilienfonds/der Immobiliengesellschaft und damit auch den Wert der Gesellschaft selbst aus.

Risiken aus der Desinvestition
Es kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft ihre Beteiligungen an den Zielfonds, die Zielfonds ihre Beteiligungen an den Immobilien, Immobiliengesellschaften und/oder geschlossenen Immobilienfonds und die geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften ihre Immobilien bis zum Ende ihrer Laufzeit tatsächlich mit Gewinn beziehungsweise überhaupt veräußern können. Die Zielfonds könnten gezwungen sein, Beteiligungen mit Verlust zu veräußern oder ihre Laufzeit zu verlängern. Eine Verlängerung der Laufzeit der Zielfonds könnte auch zur Notwendigkeit einer Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft führen.

Risiken aus dem Zweitmarkterwerb
Die Zielfonds (Spezial-AIF) erwerben Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auch auf dem sogenannten Zweitmarkt. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass ein überhöhter Kaufpreis aufgrund einer Fehleinschätzung oder Fehlinformation gezahlt wird und/oder rechtliche und/oder steuerliche Nachteile aus der Beteiligung erwachsen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Zielfonds mit dem Erwerb der Beteiligung in eine ihm unbekannte Haftung eintritt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Verkäufer den Zielfonds nicht über etwaige Rückgewährungen seiner Haftsumme aufgeklärt hat oder Auszahlungen erhalten hat, die der geschlossene Immobilienfonds vom Erwerber der Beteiligung, also dem Zielfonds, erfolgreich zurückfordert. Es besteht sodann das Risiko, dass berechtigte Ansprüche gegen den Verkäufer gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Der Zielfonds trägt insoweit das Bonitäts- und Insolvenzrisiko des Verkäufers, welches über die Beteiligung der Gesellschaft an dem Zielfonds auch auf die Gesellschaft durchschlägt.

Strukturelle Risiken einer mehrstöckigen Konzeption
Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine mehrstöckige Konzeption. Die Gesellschaft und damit auch die Anleger haben damit keine direkten Ansprüche bspw. gegen die geschlossenen Immobilienfonds. Ferner haben die Gesellschaft und die Anleger nicht immer Einfluss auf die Geschäftsführung der Ziel- und Immobilienfonds und können daher auch auf die Geschäftsstrategie und die Investitionen der Ziel- und Immobilienfonds nicht immer Einfluss nehmen. Zuletzt besteht bei mehrstöckigen Konzeptionen grundsätzlich ein Durchleitungsrisiko. Es kann nicht garantiert werden, dass Auszahlungen auf den unteren Ebenen der Struktur in voller Höhe beim Anleger angelangen und nicht in der Struktur verbleiben.

Risiken aus einer möglichen Reinvestition von Auszahlungen
Die Gesellschaft kann Beteiligungen an Zielfonds erwerben, die berechtigt sind, Liquiditätsüberschüsse aus Auszahlungen geschlossener Immobilienfonds (zum Beispiel aus der Veräußerung der von diesen gehaltenen Immobilien) in andere geschlossene Immobilienfonds zu reinvestieren. Solche Reinvestitionen können dazu führen, dass auf Ebene der Zielfonds erzielte Erträge und Veräußerungsgewinne wieder verloren gehen. Außerdem erfolgen Rückflüsse aus den Zielfonds an die Gesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder in geringerer Höhe, als wenn keine Reinvestitionen stattgefunden hätten. Darüber hinaus ist die Gesellschaft auch selbst berechtigt, Reinvestitionen vorzunehmen. Dies könnte zu geringeren und/oder zeitlich verzögerten Auszahlungen an die Anleger führen.

Mangelnde Regulierung der geschlossenen Immobilienfonds
Im Gegensatz zu der Gesellschaft und den Zielfonds sind die geschlossenen Immobilienfonds, die von den Zielfonds erworben wer-

den sollen, nicht reguliert. Die anlegerschützenden Vorschriften sind daher von diesen Gesellschaften nicht zu beachten.

3.4 Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien beziehungsweise Immobilienfonds

Die Gesellschaft wird mittelbar über Immobilienfonds in Immobilien investieren. Das Erreichen des Anlageziels für die Anleger hängt maßgeblich von der Wirtschaftlichkeit dieser Immobilien ab. Die Investition in Immobilien ist mit den nachfolgend dargestellten Risiken behaftet.

Risiken beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits geschlossene Kaufverträge für Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vollzogen werden können oder Vertragsverhandlungen über den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien abgebrochen werden. Auch nach Abschluss eines Vertrages können Verkäufer oder Käufer unter bestimmten Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten oder eine Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft, die die Immobilie erwerben möchte, nicht oder nur verspätet Eigentümer der Immobilie wird und damit keine Mieten vereinnahmen kann, obwohl bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt wurden. Im Falle einer Veräußerung können die genannten Ereignisse dazu führen, dass der erwartete Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann.

Sollten nicht Bestandsimmobilien, sondern noch zu errichtende Immobilien erworben werden, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht rechtzeitig oder nicht entsprechend der Planung errichtet wird. Im schlimmsten Fall kann es dazu kommen, dass die Immobilie nicht fertig errichtet werden kann. Dies kann zu einem späteren Beginn der Vermietung oder einer Nichtvermietung beziehungsweise zur Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter führen. Mietzahlungen würden in diesen Fällen verspätet oder gar nicht erfolgen. Ferner besteht ein Risiko, dass die Kosten für die Errichtung der Immobilie höher sind als geplant.

Des Weiteren enthalten Kaufverträge für Immobilien teilweise Preisanpassungsklauseln, das heißt, dass sich der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis – zum Beispiel bei höheren Mieten als veranlagt – erhöht. Es besteht also die Gefahr, dass die Kosten für den Erwerb der Immobilie höher sind als geplant.

Öffentlich-rechtliche Anforderungen

Für die Errichtung, den Umbau und die Nutzung von Immobilien bedarf es gewisser öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, darunter beispielsweise einer Baugenehmigung. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Immobilien mittelbar investiert werden wird. Es kann daher auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die zukünftig mittelbar zu erwerbenden Immobilien über alle erforderlichen Genehmigungen verfügen.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass für die zukünftig geplante Nutzung beziehungsweise Bebauung zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie noch keine öffentlich-rechtlichen Genehmigungen (zum Beispiel Baugenehmigung, Brandschutz) vorliegen. Sofern dies der Fall ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Genehmigungen nicht, nicht vollumfänglich oder unter Einschränkung erteilt werden. Daneben besteht das Risiko, dass bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen oder mit zusätzlichen Auflagen versehen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Genehmigungen verlangt oder Auflagen zu bereits erteilten Genehmigungen erlassen werden oder bereits erteilte Genehmigungen mit Erfolg angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen werden.

All dies kann zu Einschränkungen oder Einstellungen der Vermietung und/oder Veräußerbarkeit der jeweiligen Immobilien oder zu einer nicht einkalkulierten Kostenbelastung und somit zu verringerten Einnahmen der Gesellschaft führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Qualität des Baus

Der Wert einer Immobilie wird maßgeblich auch von der Qualität des Baus bestimmt. Es besteht das Risiko, dass Immobilien von minderer Bauqualität sind und Baumängel aufweisen, die vor dem Erwerb durch den Immobilienfonds nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Solche Baumängel müssten vom Vertragspartner behoben werden beziehungsweise dieser müsste den Immobilienfonds schadlos halten. Die Geltendmachung von solchen Ansprüchen vor Gericht kann langwierig und kostspielig sein, wobei ein Erfolg nicht garantiert werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass Vertragspartner die Haftung für Baumängel zudem vertraglich soweit wie möglich ausschließen. Baumängel können zudem die Ertragsfähigkeit und den Wert der Immobilie im Fall einer Veräußerung negativ beeinflussen.

Verwaltung und Instandhaltung

Der Eigentümer einer Immobilie ist zum Betrieb, zur Wartung und Instandhaltung der Immobilie verpflichtet. Dies verursacht Kosten, wobei nicht vorhergesagt werden kann, in welchem Ausmaß diese Kosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können und wie hoch sie tatsächlich ausfallen. Die Letztverantwortung verbleibt auch im Falle einer vertraglichen Übertragung auf den Mieter beim Eigentümer, der damit bei Reparaturen und ähnlichem verpflichtet wäre, die Kosten zunächst zu verauslagen. Es besteht das Risiko, dass er diese nicht zurückerstattet bekommt beziehungsweise dies erst gerichtlich durchsetzen muss.

Mieterrisiko
Der Ertrag aus Immobilien besteht zunächst aus Mieten. Bei Mietzahlungen kann es zu Ausfällen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Plicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt beziehungsweise dass ein Nachmieter dieselbe Bonität aufweist wie bisherige Mieter. Diese Risiken verschärfen sich dann, wenn eine Immobilie – was nicht ausgeschlossen ist – wenige oder nur einen Mieter hat.

Mietentwicklung und Anschlussvermietung
Es besteht das Risiko, dass sich Mieten schlechter entwickeln als prognostiziert. Mietsteigerungen können daher ausbleiben oder später eintreten als geplant. Die Mieten können auch sinken, wenn in den Mietverträgen Indexklauseln enthalten sind, die die Höhe der Miete an einen statistischen Wert knüpfen, der auch fallen kann.

Während der Laufzeit der Gesellschaft werden aller Voraussicht nach Mietverträge auslaufen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig beendet werden. Bei einer Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass diese nicht ohne zwischenzeitlichen Leerstand erfolgen kann, weil kein geeigneter Mieter gefunden wird und/oder dass das Mietniveau nicht gehalten werden kann. Es besteht außerdem das Risiko, dass im Falle einer notwendig werdenden Anschlussvermietung bisherige vermieterfreundliche Regelungen auch in den neuen Mietvertrag verhandelt werden können.

Wertentwicklung
Am Ende der Laufzeit der Gesellschaft sollen die im Bestand der Zielfonds befindlichen Immobilienfonds veräußert werden. Die Entwicklung des Wertes der von den Immobilienfonds gehaltenen Immobilien bis zu deren Veräußerungszeitpunkt beziehungsweise dem Zeitpunkt der Veräußerung der Fondsanteile kann nicht vorhergesagt werden und wird maßgeblich von Faktoren beeinflusst, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft beziehungsweise der Immobilienfonds liegen. Es besteht daher das Risiko, dass Immobilien und Fondsanteile nicht zu dem von der KVG prognostizierten Verkaufspreis veräußert werden können.

Aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Preise für Immobilien, insbesondere in den Metropolregionen, besteht das Risiko von signifikanten Wertkorrekturen von Immobilien in der Zukunft, wobei dieses Risiko nicht nur auf Metropolregionen begrenzt ist. Entsprechende Wertkorrekturen können zu Verlusten auf Ebene der Immobilienfonds und damit auch auf Ebene der Gesellschaft führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung
Ein Anstieg der Zinssätze führt beim Erwerber zu einer Steigerung der Kosten für die Finanzierung von Immobilien. Steigende Finanzierungskosten können sich nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken und dazu führen, dass Immobilien nicht zu dem von der KVG erwarteten Preis veräußert werden können. Weiterhin kann ein Anstieg der Zinssätze dazu führen, dass Immobilienfonds beziehungsweise Immobiliengesellschaften, die für den Erwerb von Immobilien Fremdkapital eingesetzt haben, Anschlussfinanzierungen nicht oder nur zu höheren Kosten erhalten. Ein Sinken der Zinssätze kann dazu führen, dass Immobilien sich am Markt verteuern und Ankäufe nicht oder nicht zu den von der KVG erwarteten Preisen möglich sind. Die genannten Punkte könnten sich negativ auf die Wertentwicklung der Gesellschaft auswirken.

Altlastenrisiko
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien mit Altlasten belastet sind, die beim Erwerb nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Das Vorhandensein von Altlasten kann zur Folge haben, dass das Grundstück nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann. Zudem können die Kosten für die Beseitigung der Altlasten einen erheblichen finanziellen Aufwand darstellen, der vom Eigentümer des Grundstücks zu tragen wäre.

Versicherungen
Die Immobilien werden jeweils branchenüblich versichert. Es besteht das Risiko, dass sich für einzelne Risiken keine Versicherung findet, der Versicherungsschutz versagt oder nicht den ganzen Schaden (zum Beispiel aufgrund von Selbstbehalten) abdeckt. Schäden müssen in einem solchen Fall von dem jeweiligen Eigentümer selbst getragen werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsvertrag angepasst werden muss oder Prämien erhöht werden.

Umweltkatastrophen/Krieg und Terror/Politische Entscheidungen
Risiken aus Umweltkatastrophen (insbesondere Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) können nur insoweit durch Versicherungen abgedeckt werden, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und der Abschluss einer solchen Versicherung vertretbar beziehungsweise geboten ist. Gewisse Schäden können daher möglicherweise nicht versichert sein.

Immobilien können einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst Ziel eines Terroranschlages zu sein, kann eine Immobilie beziehungsweise deren Standort entwertet werden, wenn die Gegend durch einen Terroranschlag betroffen ist. Dies kann insbesondere die Mieter- beziehungsweise Käufersuche erschweren beziehungsweise unmöglich machen. Darüber hinaus können politische Entscheidungen dazu führen, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden kann.

3.5 Keine bekannten weiteren Risiken
Daneben können weitere, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbare Ereignisse die Entwicklung der Gesellschaft negativ beeinflussen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt.

4. GESELLSCHAFT

4.1 Firma, Gesellschafter, Beirat

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Gesellschaft mit der Firma HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Die Gesellschaft wurde am 21.06.2018 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechtes gegründet und am 27.06.2018 unter HRA 28185 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (▸ siehe Anlagen) ist gültig in der Fassung vom 11.07.2018.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft stehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstandes erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH. Sie ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 1.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt die Geschäftsführung der Gesellschaft. Ihr obliegen unter anderem folgende Aufgaben:

- die Beauftragung der externen KVG,
- die laufende Überwachung der von der KVG zu erbringenden Dienstleistungen,
- gegebenenfalls die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit erforderlich,
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Gesellschaft.

Gründungskommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Gesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre Hafteinlage beträgt 0,1 % ihrer Pflichteinlage. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen (▸ siehe Kapitel 11.2., Anteile, „Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen").

Die Gesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

Die Gesellschafterversammlung kann mit Mehrheit beschließen, dass die Gesellschaft einen Beirat zur Beratung der persönlich haftenden Gesellschafterin errichtet. Dieser besteht aus drei Gesellschaftern. Zwei Beiratsmitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt das dritte Beiratsmitglied. Der Beirat wird für drei Jahre gewählt. Er kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft prüfen und von der Gesellschaft bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten verlangen.

4.2 Auflegung und Geschäftsjahr

Die Gesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH erfolgt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Gesellschaft am 21.06.2018 begonnen hat.

4.3 Gerichtsstand, anwendbares Recht

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der Gesellschaft ist Bremen. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

5. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für die in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Gesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Sie verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der KVG obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zur Verwaltung der Gesellschaft gehören, insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft (§ 154 KAGB). Weitere Angaben zur KVG einschließlich deren Geschäftsführer und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sind im Kapitel 19 dargestellt.

5.1 Aufgaben der KVG

Die KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 11.07.2018 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Gesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Portfolioverwaltung (An- und Verkauf sowie Bestandsverwaltung von Vermögensgegenständen),
- Risikomanagement,
- Administrative Tätigkeiten:
  - Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen (einschließlich gesetzlicher Meldepflichten) sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung,
  - Bearbeitung von Kundenanfragen,
  - Feststellung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft sowie des Nettoinventarwertes je Anteil,
  - Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen,
  - Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften,
  - Führung eines Anlegerregisters,
  - Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen,
  - Führung von Aufzeichnungen,
- Konzeption des Beteiligungsangebotes,
- Marketing,
- Erstellung der Emissionsunterlagen,
- Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals,
- Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.).

Die KVG ist berechtigt, sämtliche Aufgaben, die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommen, nach eigenem Ermessen und ohne Zustimmung der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben des KAGB, des Fremdverwaltungsvertrages, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Anlageentscheidungen, die die KVG für die Gesellschaft trifft.

Die KVG handelt bei der Verwaltung der Gesellschaft grundsätzlich nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte der Gesellschaft sowie Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Gesellschaft hat der KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die unter dem Fremdverwaltungsvertrag geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die KVG ist berechtigt, die Gesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB einzeln zu vertreten.

Die KVG ist berechtigt, Untervollmachten an Dritte zu erteilen und ihr zukommende Aufgaben entsprechend den Vorgaben des KAGB und des Fremdverwaltungsvertrages auf Dritte zu übertragen. Sofern eine solche Übertragung den Tatbestand der Auslagerung erfüllt, wird sie die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsvorgaben der BaFin beachten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie ist jedoch nicht befugt, über das verwaltete Vermögen zu verfügen oder diesbezüglich Verpflichtungen einzugehen.

Das Recht der KVG, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten erlischt (i) mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages, (ii) mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder (iii) durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit der KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der KVG.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet entweder automatisch mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Gesellschaft oder durch Kündigung. Die KVG und die Gesellschaft sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwölf Monaten zu kündigen, wobei die Kündigungsfrist in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen muss, der erforderlich ist, um die zur Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren.

Die persönlich haftende Gesellschafterin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages – vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin – entweder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der KVG durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder

alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Gesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten. Sollte ihr dies nicht gelingen, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht zur Abwicklung der Gesellschaft auf die BaFin über. Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.3.1., Vertragspartner und Verträge, „Fremdverwaltungsvertrag".

5.2 Informationen zum Risikomanagement

Die KVG hat eine unabhängig von den operativen Geschäftsbereichen agierende Risikomanagementfunktion eingerichtet. Das Risikomanagement hat insbesondere zu gewährleisten, dass für jeden der von ihr verwalteten AIF die wesentlichen Risiken jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Dabei orientiert sie sich am jeweiligen Produktlebenszyklus des AIF.

Der am Erwerb einer Beteiligung Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Gesellschaft verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der KVG.

5.3 Liquiditätsmanagement

Da es sich bei der Gesellschaft um ein geschlossenes Investmentvermögen handelt, für das kein Leverage eingesetzt wird, ist die Einrichtung eines angemessenen Liquiditätsmanagementsystems für die Gesellschaft nicht erforderlich.

5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

Auslagerungen

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen:

Dienstleistungen der Registertreuhand sowie Unterstützungsdienstleistungen bei der Bearbeitung von Kundenanfragen, der Führung des Anlegerregisters, der Abfrage von Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, der Durchführung von Gewinnausschüttungen, der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in Bezug auf Treugeber sowie die Führung von Aufzeichnungen wurden an die Deutsche Fondstreuhand GmbH ausgelagert.

Die Buchhaltung für die Gesellschaft wurde an die HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

Administrative Tätigkeiten aus den Bereichen Compliance, Interne Revision, Geldwäsche und Datenschutz wurden an die VIVACIS GmbH ausgelagert.

Für die mit den Auslagerungen verbundenen Interessenkonflikte wird auf Kapitel 20 verwiesen.

Dienstleistungen

Es wurden keine Beratungsfirmen, Anlageberater oder sonstigen Dienstleister beauftragt.

5.5 Berufshaftungsrisiken

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer geschäftlichen Tätigkeit abzudecken, verfügt die KVG über eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung.

5.6 Vergütungspolitik der KVG

Die KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren beziehungsweise für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der KVG oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt, von der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der KVG. Die KVG zahlt ihren Mitarbeitern auf allen Ebenen eine feste Vergütung, die monatlich anteilig an den jeweiligen Mitarbeiter ausgezahlt wird; es können zudem zusätzliche variable Vergütungsbestandteile oder auch geldwerte Vorteile, zum Beispiel in Form eines Dienstwagens, vereinbart werden. Die KVG trägt Sorge dafür, dass bei der Gesamtvergütung die festen und die variablen Bestandteile in einem angemessenen Verhältnis stehen. Dazu wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken, sie wird zudem nur dann ausgezahlt oder erworben, wenn sie angesichts der Finanzlage der KVG insgesamt tragbar ist und nach der Leistung des betreffenden Mitarbeiters gerechtfertigt ist. Die KVG hat aufgrund ihrer Größe beziehungsweise der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Komple-

xität ihrer Geschäfte derzeit von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite www.htb-fondshaus.de/documents/Verguetungspolitik.pdf veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen auf der Internetseite von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung verwaltet die KVG folgende weitere Investmentvermögen nach dem KAGB:

Publikums-AIF:

- HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- HTB Erste Immobilien Investment AG
- WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Risikomanagement)
- WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Risikomanagement)

Spezial-AIF:

- HTB Erste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zweite Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Dritte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Vierte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Siebte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

6. VERWAHRSTELLE

Die KVG hat die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in 20355 Hamburg, Valentinskamp 90, als Verwahrstelle für die Gesellschaft bestellt. Deren Haupttätigkeit (Gesellschaftszweck) ist die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässige Tätigkeit gemäß § 2 in Verbindung mit § 43a (4) Wirtschaftsprüferordnung. Handels- und Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

Die Verwahrstelle erbringt für die Gesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegende Aufgaben, insbesondere

- die Prüfung des Eigentums der Gesellschaft an den Vermögensgegenständen der Gesellschaft und die Führung von Aufzeichnungen über die Vermögensgegenstände, an denen die Gesellschaft das Eigentum erworben hat (Verwahraufgaben),
- die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Gesellschaft sowie deren Wertermittlung den Vorschriften des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages entsprechen,
- die Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft entsprechend den Bestimmungen des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- die Prüfung der Zahlungsströme der Gesellschaft,
- die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände,
- die Prüfung, ob die KVG und die Gesellschaft die geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Vertragsbedingungen der Gesellschaft einhalten sowie
- die Sicherstellung, dass bei Auszahlungen die Berechnung des durch die KVG mitgeteilten Nettoertrages gemäß den vertraglichen und rechtlichen Vorschriften erfolgt.

Die Verwahrstelle prüft vor Abschluss von Kauf- beziehungsweise Beteiligungsverträgen, ob die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht sowie die Bewertung der Beteiligung. Die KVG darf die Investition erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Der Verkauf von Vermögensgegenständen bedarf der vorherigen Prüfung und Freigabe der entsprechenden Verträge durch die Verwahrstelle. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft prüft die Verwahrstelle die Auszahlungen an die Anleger. Darüber hinaus bedarf nach den Vorgaben des KAGB die Anlage von Mitteln der Gesellschaft in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber der Zustimmung der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle hat die Weisungen der KVG auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften, den Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen.

Die Verwahrstelle hat keine der ihr obliegenden Verwahrfunktionen auf einen Unterverwahrer übertragen. Weitere Einzelheiten zu der Beauftragung der Verwahrstelle und dem Verwahrstellenvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 19.3.2, Vertragspartner und Verträge, „Verwahrstellenvertrag".

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben der Verwahrstelle oder der etwaigen Einschaltung von Unterverwahrern ergebenden Interessenkonflikte bekannt. Mögliche andere Interessenkonflikte sind im Kapitel 20 „Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können" dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundene Risiken sind im Kapitel 3 Risiken, „Interessenkonflikte" erläutert.

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder der Unterverwahrer.

7. TREUHÄNDERIN

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft für den jeweiligen Anleger (nachfolgend auch „Treugeber").

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhandvertrag (▸ siehe Anlagen). Dieser regelt die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die gemeinschaftliche Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die KVG geschlossen.

Nach dem Treuhandvertrag ist die Treuhänderin verpflichtet, im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, eine Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages zu erwerben. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung als einheitlichen Gesellschaftsanteil, im Innenverhältnis handelt sie jedoch ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers.

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Gesellschaft und übt – für den Treugeber – die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Sie ist den Treugebern gegenüber berechtigt und verpflichtet, deren Stimmrechte gemäß den erteilten Weisungen auszuüben.

Auf Verlangen eines Treugebers ist sie verpflichtet, die für den Treugeber gehaltene Beteiligung an der Gesellschaft auf diesen zu übertragen. In diesem Fall tritt der Treugeber unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Die Kosten der Übertragung trägt der Treugeber.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung, deren Höhe und Details im Kapitel 12, Kosten dargestellt sind.

Mögliche mit der Bestellung der Treuhänderin verbundene Interessenkonflikte sind im Kapitel 20, Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundene Risiken sind im Kapitel 3, Risiken, „Interessenkonflikte" erläutert.

8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, semiprofessionelle Anleger, professionelle Anleger sowie an geeignete Gegenparteien, die das Ziel der Vermögensbildung/-optimierung verfolgen und die (mittelbar über Zielfonds) an den Ergebnissen aus der laufenden Vermietung sowie der späteren Veräußerung von Immobilien anteilig partizipieren möchten.

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Gesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2029 zuzüglich weiterer 3 Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein.

Der potenzielle Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen (▸ siehe Kapitel 3, Risiken).

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Produkt für Anleger mit erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger sollte in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sein.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben beziehungsweise nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz beziehungsweise Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind beziehungsweise über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend auch „unzulässige Anleger").

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurz- oder mittelfristigen Anlagehorizont (von bis zu 5 Jahren) haben, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen oder die keinen vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können, die Wert auf einen Kapitalschutz legen oder die lediglich über Basiskenntnisse und/oder -erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

Interessierten Anlegern wird empfohlen, eine fachkundige unabhängige Beratung (zum Beispiel durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen.

9. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie stellt sicher, dass alle Anleger fair behandelt werden. Es wird der Grundsatz der Gleichbehandlung verfolgt. Kein Investmentvermögen, Anleger oder keine Anlegergruppe wird zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und Strukturen der KVG sind dementsprechend gestaltet.

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Gesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Gesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Gesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter Ende 2019 an dem bisherigen Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Gesellschaft im gleichen Umfang beteiligt sind und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Eintrittes in die Gesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Vorabverzinsung in Höhe von 2 % bezogen auf das gezeichnete und (gegebenenfalls anteilig) eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) ab dem Monat, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung folgt, bis zum 31.12.2019 vor. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden. Änderungen dieser Regelungen bedürfen der Zustimmung der betroffenen Gesellschafter.

9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie

Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich Handlungsmöglichkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten hat die KVG eine Interessenkonflikt-Richtlinie erlassen. Damit soll vermieden werden, dass Interessenkonflikte einem AIF und dessen Anleger schaden. Darüber hinaus verfügt die KVG über geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie zum Beispiel Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertungen. Die Einhaltung der Interessenkonflikt-Richtlinie wird von der Compliance-Funktion der KVG sowie von deren interner Revision überprüft. Interessenkonflikte, bei denen trotz der getroffenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Interessen der Anleger nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden den Anlegern offengelegt.

Mögliche Interessenkonflikte sind im Kapitel 20, Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, dargestellt. Mit Interessenkonflikten verbundene Risiken sind im Kapitel 3, Risiken, „Interessenkonflikte" erläutert.

9.2 Beschwerdemanagementsystem

Zur Unterstützung der fairen Behandlung von Anlegern hat die KVG ein Beschwerdemanagementsystem eingerichtet, durch welches sichergestellt wird, dass Beschwerden der Anleger systematisch erfasst und innerhalb eines angemessenen Zeitraumes bearbeitet werden.

9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung

Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind. Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon 0228 4108-0
Telefax 0228 4108-62299
E-Mail schlichtungsstelle@bafin.de
Internet www.bafin.de/schlichtungsstelle

Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt/Main
Telefon 069 9566-3232
Telefax 069 709090-9901
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

10. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

10.1 Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien über Immobilienfonds und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Hierfür wird die Gesellschaft Anteile an Zielfonds erwerben. Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene Publikums- oder Spezial-AIF. Publikums-AIF sind als Zielfonds nur zulässig, wenn diese direkt oder über Immobiliengesellschaften in Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert haben. Zielfonds in Form von Spezial-AIF sind zulässig, wenn diese Anteile an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Darüber hinaus kann die Gesellschaft sich auch an geschlossenen Spezial-AIF beteiligen, die ganz oder teilweise direkt oder mittelbar in Immobilien in Deutschland (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren.

Bei den geschlossenen Immobilienfonds handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind, die in Deutschland belegen sind. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. Eine Beteiligung an solchen Gesellschaften ist nur mittelbar über Spezial-AIF möglich. Die HTB Gruppe wird zu diesem Zweck in der Investitionsphase der Gesellschaft mindestens zwei Spezial-AIF in der Rechtsform der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gründen, an denen sich die Gesellschaft als Gründungskommanditistin beteiligen wird. Diese Spezial-AIF werden ebenfalls von der KVG verwaltet. Die KVG wird den von ihr verwalteten Spezial-AIF keine Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Sitz dieser Spezial-AIF wird Bremen sein.

Anlageziel ist es, aus den erworbenen Vermögensgegenständen Erträge zu generieren, die aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien, der Veräußerung oder Liquidation der mittelbar gehaltenen geschlossenen Immobilienfonds oder der Zielfonds resultieren. Liquidität, die der Gesellschaft aus Auszahlungen der Immobilienfonds oder der Veräußerung von Immobilienfonds zufließt, darf sie bis Ende 2024 erneut investieren. Gleiches gilt auf Ebene der von der KVG verwalteten Spezial-AIF. Soweit auf Ebene der Spezial-AIF Wiederanlagen getätigt werden, wird die KVG dem Spezial-AIF hierfür eine Transaktionsvergütung von 2 % berechnen.

10.2 Erwerbbare Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerbbaren Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an inländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, welche direkt und/oder indirekt über geschlossene Immobilienfonds in Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren. Ferner dürfen Vermögensgegenstände nach dem § 195 KAGB (Bankguthaben) gehalten werden. Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs.1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit Art. 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

Die Gesellschaft wird das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebes eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Für die Investitionen der Gesellschaft gelten die folgenden Investitionskriterien und Anlagegrenzen:

- **Die Gesellschaft investiert nur in Vermögensgegenstände (Anteile an Zielfonds), deren jeweiliger Gesamtwert (Wert der zu erwerbenden und bereits gehaltenen Anteile des jeweiligen Zielfonds) EUR 50 Mio. nicht überschreitet.**
- **Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in geschlossene Spezial-AIF angelegt.**
- **Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden indirekt in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik angelegt, die in den alten Bundesländern oder Berlin belegen sind und eine Mietfläche von mehr als 800 m² aufweisen.**
- **Maximal 50 % des investierten Kapitals werden indirekt in Betreiberimmobilien (Hotels, Pflegeimmobilien, Krankenhäuser) angelegt.**
- **Maximal 20 % des investierten Kapitals werden indirekt in Vermögensgegenstände angelegt.**
- **100 % des investierten Kapitals werden indirekt in Vermögensgegenstände investiert, die in Deutschland belegen sind.**
- **100 % des investierten Kapitals werden in Zielfonds investiert, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.**

Die Gesellschaft kann Auszahlungen, welche aus Objektverkäufen der Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften resultieren, bis zum 31.12.2024 wieder anlegen. Gleiches gilt auf Ebene der von der KVG verwalteten Zielfonds.

Die Gesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielfonds, Immobilienfonds oder Immobilien (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) die Gesellschaft direkt und mittelbar investieren wird. Für die Tätigung der Anlage wurden noch keine Vertragsbeziehungen eingegangen. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden und in welche Immobilien (einschließlich Wald, Forst und Agrarland) dadurch indirekt angelegt wird. Gleiches gilt auf Ebene der von der KVG verwalteten Spezial-AIF, an denen die Gesellschaft sich beteiligt.

Soweit Eigenmittel der Gesellschaft nicht bis zum 31.12.2020 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.

10.3 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Gesellschaft ist nur durch Gesellschafterbeschluss (Änderung der Anlagebedingungen) möglich. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung durch die BaFin. Darüber hinaus ist gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages die Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit erforderlich. Ist die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar oder führt diese zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte, so ist hierfür eine qualifizierte Mehrheit der Anleger, die mindestens zwei Drittel des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, notwendig. Hierfür hat die KVG die Anleger über die geplante und von der BaFin genehmigte Änderung der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe mittels eines dauerhaften Datenträgers zu informieren und den Anlegern eine Frist von drei Monaten für die Entscheidungsfindung einzuräumen. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch die Treugeber ausüben.

Die KVG veröffentlicht eine Änderung der Anlagebedingungen sowie den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite (www.htb-fondshaus.de). Sofern die Änderung der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, übermittelt die KVG den Anlegern diese Informationen zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger. Die Änderung tritt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung der Änderung im Bundesanzeiger in Kraft.

10.4 Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die deutsche Konjunktur zeigte sich im Jahr 2017 trotz potenzieller globaler Krisenherde und der langatmigen Regierungsbildung unbeeindruckt. Insgesamt erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 2,2 % (nach 1,9 % beziehungsweise 1,7 % in den Vorjahren; Stand 02.03.2018). Treibende Kraft für dieses Wachstum ist neben der Inlandsnachfrage die gestiegene Nachfrage nach deutschen Gütern aus dem Ausland. So sind bei stabilem Wirtschaftswachstum die Beschäftigungszahlen bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosenzahl gestiegen, was wiederum den Konsum des privaten und des öffentlichen Sektors beflügelt. Bauinvestitionen sind angesichts der sehr anregenden Rahmenbedingungen, darunter nicht zuletzt die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen, weiter mit hohen Raten gestiegen. Der private Konsum, getragen von den nach wie vor günstigen Einkommens- und Arbeitsmarktperspektiven, setzte seine Aufwärtsbewegung (preisbereinigte Zunahme in Höhe von 1,9 %) auch zum Jahresende 2017 fort. Das deutsche Bauhauptgewerbe erwirtschaftete 2017 ein nominales Umsatzplus von 3,3 %. Dabei war der Wohnungsbau die stärkste Stütze der Baukonjunktur. Für das Geschäftsjahr 2018 wird von einem nominalen Umsatzplus in Höhe von 2,6 % ausgegangen. Die Umsätze dürften dann auf gut EUR 117 Mrd. steigen.

Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel erwartet für das Jahr 2018 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 2,2 % und für das Jahr 2019 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,1 % (Stand März 2018).

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2017 mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 58,2 Mrd. das zweitbeste jemals erzielte Resultat. Damit wurde das Hoch aus dem Jahr 2007 nur um rund 2 % verfehlt. Knapp EUR 38,86 Mrd. sind in Einzelobjekte geflossen. Dieses stellt einen neuen Rekord dar. Aber auch Paketverkäufe haben um 11 % auf gut EUR 19,36 Mrd. zugelegt. Diese Entwicklung spiegelt sich im hohen Anteil ausländischer Investoren (48 %) am gesamten Transaktionsvolumen wider, der im Gegensatz zum Vorjahr nochmal um 5 % gestiegen ist. Wesentliches Kriterium für Investoren ist und bleibt die Frage nach dem wahrscheinlichen Zinsanstieg und welche Folgen dieser Anstieg für den Investmentmarkt haben könnte. Mit einem spürbaren Zinsschritt ist aber vor Mitte/Ende 2019 nicht zu rechnen. Die Nachfrage ist nach wie vor vorhanden und intakt, gespeist von dem immer noch

deutlich positiven Renditeabstand von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen. Dieser wird mittelfristig kleiner, was aber nicht auf sinkende Immobilienrenditen, sondern auf steigende Anleiherenditen zurückzuführen ist. Es ist zu vermuten, dass bei einer weiter abnehmenden Differenz der Punkt erreicht wird, an dem Immobilien relativ zu Anleihen nicht mehr risikoadäquat bewertet erscheinen. Daher ist wahrscheinlich, dass „traditionelle Anleiheinvestoren" wie Versicherungen sich dann wieder ein Stück stärker dem Anleihemarkt zu- und dem Immobilienmarkt abwenden werden. Das erste Quartal des Jahres 2018 spiegelt die nach wie vor anhaltende Dynamik am deutschen Immobilieninvestmentmarkt wieder. In den ersten drei Monaten des Jahres wurden Gewerbeimmobilien für rund EUR 12,2 Mrd. gehandelt. Die entspricht nicht ganz dem Volumen des Vorjahresquartals, liegt allerdings im Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Gesellschaft wird vorrangig in Immobilien und Immobiliengesellschaften investieren, die Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Hotel-, Logistik- und Pflegeimmobilien halten. Daher wird im Folgenden auf diese Segmente eingegangen.

Büroimmobilien

Die solide konjunkturelle Lage und die positive Beschäftigungsentwicklung bildeten, wie bereits in den Vorjahren, ein weiterhin stabiles Fundament für den deutschen Büromarkt. Der kumulierte Flächenumsatz der Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) betrug in 2017 rund 4,32 Mio. m². Im Durchschnitt der Top Standorte stieg die Spitzenmiete um 4,7 %. In einer der wichtigsten Komponenten, dem Leerstand, hat sich der zu beobachtende Leerstandabbau in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt und sogar beschleunigt. Die Leerstandsquote liegt bei den Top-Standorten bei 4,1 %. Für Mietinteressenten wird die Suche nach geeigneten Büroräumen zunehmend schwieriger.

Auf dem deutschen Investmentmarkt ist die Büroimmobilie bei Investoren nach wie vor die am stärksten nachgefragte Assetklasse. Im ersten Quartal des Jahres 2018 wurde der Anteil am Gesamtmarkt mit 53 % im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal deutlich ausgebaut und ist mit einem Volumen von EUR 6,5 Mrd. das bisher beste gemessene Ergebnis für die ersten drei Monate eines Jahres.

Einzelhandelsimmobilien

Die zuvor beschriebene solide konjunkturelle Lage in Deutschland bildet auch das Fundament für die gute Entwicklung im Einzelhandel. Grundlage für das gute Konsumklima bilden vor allem eine Beschäftigung auf Rekordniveau bei sinkender Arbeitslosenzahl, eine geringe Inflationsrate sowie steigende Realeinkommen, wenngleich auch in Deutschland die Entwicklung des Online-Handels weiter voranschreitet und die relevanten Einflussfaktoren schwächer werden. Im bundesweiten Durchschnitt erreichte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2017 nach Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Jahr zuvor eine Umsatzsteigerung von real zwischen 2,7 % und 3,1 % und nominal zwischen 4,5 % und 4,9 % (Statistisches Bundesamt, Stand 05.01.2018). Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte ein weiterhin sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2017. Die Spitzenmieten sind in den 7 Top Standorten um 0,3 % (Vorjahr 1,8 %) gewachsen, in den zwölf Oberzentren sind sie demgegenüber um 1 % gesunken (Vorjahr: + 0,4 %). Für den gebremsten Anstieg der Spitzenmieten ist unter anderem das bereits hohe Mietniveau verantwortlich. Daneben sorgt der zunehmende Online-Handel zu einer sich wandelnden Flächennachfrage beziehungsweise zu einem Strukturwandel mit Herausforderungen. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Lifestyle-Gedankens und der Bedeutung der Innenstädte als zentraler Treffpunkt haben insbesondere Branchen wie Körperpflege/Gesundheit und Gastronomie spürbar zugelegt. Zunehmend besetzen auch Lebensmittel-, Drogerie- sowie Fitnessketten frei werdende Flächen.

Gegenüber dem starken Vorjahresquartal haben sich die Investments zu Beginn des Jahres (ersten drei Monate) stark reduziert. Bei einem Volumen von EUR 1,6 Mrd. dominierten in diesem Marktsegment insbesondere die Einzeltransaktionen und die Quote der Portfoliotransaktionen ging auf 12 % zurück. Trotz des schwächeren Quartalsergebnisses blieben die Nettoanfangsrenditen stabil auf Vorjahresniveau und auch der zweite Platz der beliebtesten Assetklassen konnte gehalten werden

Hotel

Das deutsche Hotel- und Beherbergungsgewerbe verzeichnete im Jahr 2017 mit rund 459 Millionen den achten Übernachtungsrekord in Folge. Bei inländischen Gästen betrug der Zuwachs 2,5 % und bei den ausländischen Gästen 3,6 %. Auf die klassische Hotellerie (Hotels, Hotels garni, Gasthöfe und Pensionen) entfielen im vergangenen Jahr wie im Vorjahr rund 62 % der registrierten Übernachtungen. Der Rest verteilt sich unter anderem auf gewerbliche Ferienhäuser und -wohnungen. Die Ursachen dieser positiven Entwicklung sind im anhaltenden Trend zum Deutschland-Urlaub, dem weiterhin starken Städtetourismus und Geschäftsreiseverkehr sowie das neben den gesamtwirtschaftlichen Bedingungen im internationalen Vergleich gute Preis-Leistungsverhältnis zu sehen. Als Ergebnis verbuchte das Hotelgewerbe ein Umsatzplus von nominal 2,9 %, welches real einen Zuwachs von 0,9 % entsprach.

Der deutsche Hotel-Investmentmarkt hat den Rekord des Vorjahres erwartungsgemäß knapp verfehlt. Dennoch haben die Hotel-Investments mit einem Investmentvolumen von fast EUR 4,3 Mrd. bereits das dritte Jahr in Folge die 4 Mrd. EUR-Schwelle durchbrochen und damit ein außerordentlich starkes Ergebnis erreicht, das 84 % über dem Zehnjahresschnitt liegt.

Hotelinvestments sind auch zu Beginn des Jahres 2018 bei den Investoren eine stark nachgefragte Assetklasse. Das Ergebnis liegt mit

EUR 620 Mio. zwar rund 45 % unter dem Rekordwert des letzten Jahres, allerdings mit 26 % deutlich über dem langjährigen Schnitt. Der Rückgang des Transaktionsvolumens ist insbesondere auf die schlechte Angebotssituation zurückzuführen. Die Investoren finden aktuell einfach keine großvolumigen Investitionsmöglichkeiten. Dies spiegelt sich auch in der großen Anzahl kleinerer Einzeltransaktionen im ersten Quartal 2018 wider.

Logistikimmobilien

Im ersten Quartal 2018 wurden sowohl durch Vermietungen als auch im Rahmen von Eigennutzung rund 1,78 Mio. m² Logistik- und Lagerflächen umgesetzt. Mit dem besten Jahresstart der letzten 10 Jahre wurde nicht nur das bereits gute Vorjahresquartalsergebnis übertroffen (+13 %), sondern auch der Durchschnittswert der letzten 10 Jahre (+34 %). Das nach wie vor stabile wirtschaftliche Umfeld sowie der nach wie vor wachsende Online-Handel führen zu einer stetig hohen Nachfrage nach geeigneten Flächen. Für das Gesamtjahr 2018 könnte sogar die Marke von 7 Mio. m² Flächenumsatz in greifbare Nähe geraten.

Auch die Spitzenmieten zeigten sich im durch eine hohe Nachfrage geprägten Umfeld stabil mit einer leicht steigenden Tendenz. In der Größenordnung ab 5.000 m² Fläche lagen die Preise innerhalb der Top 7 zwischen EUR 5,00/m²/Monat und EUR 6,80/m²/Monat.

Auch am Investmentmarkt erhöhte sich das Interesse an der Assetklasse Logistikimmobilie bedingt durch die positiven Flächenumsätze und die vorhandene Flächenknappheit. Im Ausnahmejahr 2017 belief sich das kumulierte Transaktionsvolumen auf nahezu EUR 9 Mrd., wobei eine nie dagewesene Vielzahl der Transaktionen die Größenordnung von über 100 Mio. EUR erreichte. Für das Jahr 2018 ist ebenfalls mit einer hohen Nachfrage in diesem Bereich zu rechnen, allerdings ist nicht damit zu rechnen, dass der Rekordwert des Vorjahres trotz der weiter voranschreitenden Institutionalisierung der Assetklasse erreicht wird.

Pflegeimmobilien

Der voranschreitende und nicht mehr umkehrbare demografische Wandel in den alternden Industriestaaten Europas und insbesondere Deutschlands wird zu einer deutlichen Erhöhung der Pflegebedürftigen führen. Infolgedessen wird auch die Nachfrage nach professioneller Pflege und damit nach (voll-)stationären Pflegeplätzen weiter zunehmen. Es wird angenommen, dass das Marktvolumen von derzeit etwa EUR 47 Mrd. bis zum Jahr 2030 auf über EUR 66 Mrd. ansteigen wird. Dabei wird die Zahl der Pflegebedürftigen um 34 % auf 4,1 Mio. zunehmen. Es werden bis zu 400.000 zusätzliche vollstationäre Pflegeplätze benötigt, der Bedarf an Investitionen wird voraussichtlich bis zu EUR 85 Mrd. betragen.

Auf dem Investmentmarkt für Pflegeimmobilien in Deutschland gab es in 2017 einen erwarteten Rückgang des Transaktionsvolumens auf gut EUR 1 Mrd. Dies entspricht einem Anteil am gesamten Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien von 1,8 % (2016: 5,6 %). Für 2018 wird bei Pflegeheimen mit Transaktionen für mehr als EUR 750 Mio. gerechnet. Dennoch entwickelt sich dieser Sektor zum Wachstumsmarkt. Dieser Trend spiegelt sich bereits aktuell bei den registrierten Investmenttransaktionen, der hohen Dynamik bei Unternehmensübernahmen von Pflegeheimbetreibern sowie der hohen Nachfrage von in- und ausländischen Investoren wider.

10.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

10.6 Derivate

Die Gesellschaft wird keine Derivate einsetzen.

10.7 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Gesellschaft

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung der Gesellschaft Gebrauch gemacht werden kann, gehören das Portfolio- und Risikomanagement der KVG. Die KVG setzt bei der Verwaltung der Gesellschaft weder Derivate noch Leverage ein und schließt keine Darlehensgeschäfte und Pensionsgeschäfte ab. Weiterhin führt sie keine Leerverkäufe durch.

10.8 Volatilität

Bei den Anteilen an der Gesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Diese Wertentwicklung kann stärkeren Schwankungen unterliegen. Die Gesellschaft weist daher aufgrund ihrer Zusammensetzung eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.

10.9 Primebroker

Die KVG nutzt für die Gesellschaft nicht die Dienstleistungen eines Primebrokers.

11. ANTEILE

11.1 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Angeboten wird die Zeichnung von mittelbaren Beteiligungen an der Gesellschaft als Treugeber. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Mit der Zeichnung der Beteiligung an der Gesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Anlegers verbunden, welche nachfolgend dargestellt sind und sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag (▸ siehe Anlagen) ergeben.

Insbesondere hat die Beteiligung an der Gesellschaft folgende Hauptmerkmale:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages,
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und dem laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen,
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen,
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin, unter anderem bzgl. der Stimmrechtsausübung,
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB,
- Möglichkeit der Wahl zum Beiratsmitglied,
- Recht auf Eintragung in das Handelsregister als Direktkommanditist,
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft,
- Recht auf Übertragung der Beteiligung an der Gesellschaft,
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB (▸ siehe Kapitel 3, Risiken, „Haftungsrisiken").

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger zu der Gesellschaft erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Anleger untereinander und im Verhältnis zu der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie der Treuhänderin. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin hat der Treugeber im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vergleiche § 152 Abs. 1 Satz 3 KAGB).

Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu zahlen.

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer auf ihrem festen Kapitalkonto verbuchten Pflichteinlage am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft beteiligt. Bis zum 31.12.2019 erhalten die Gesellschafter einen Vorabgewinn in Höhe von 2 % in Abhängigkeit vom Zeitpunkt ihrer Einzahlung, im Übrigen erfolgt eine Ergebnisgleichstellung. Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen.

Alle Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die Treugeber sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Jeder Anleger ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten zu lassen (unter Beachtung von § 8 Ziffer 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung unterliegen die in § 9 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, zum Beispiel die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Treuhänderin, der KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Gesellschaft, die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft. Grundsätzlich werden die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht. So bedürfen die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Gesellschaft oder die Verkürzung oder Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen (vergleiche § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen sowie Desinvestiti-

on bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Gesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Zielfonds, in denen die Gesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Details zur Gesellschafterversammlung und zu Gesellschafterbeschlüssen sind in §§ 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB zu. Darüber hinaus haben die Gesellschafter das Recht, einen Beirat zu wählen oder sich als Beirat wählen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch kein Beirat vorhanden.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eingetragen zu lassen. Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 0,1 % der übernommenen Pflichteinlage. Die Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Gesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin verwaltet sodann die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrages weiterhin als Verwaltungstreuhänderin.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern stattfindet, erhält er eine Abfindung, die sich grundsätzlich am Nettoinventarwert seiner Beteiligung bemisst. Für Details wird auf die Regelungen von § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Gesellschafter haben das Recht, ihre Beteiligung zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

11.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen

Die Gesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Gesellschaft um TEUR 14.998 einmalig oder in Teilbeträgen auf TEUR 15.000 zu erhöhen. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist nach dem eigenen Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TEUR 6.000 jederzeit ab dem 30.06.2019 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

Die Ausgabe der Anteile an der Gesellschaft erfolgt mittels Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme des Beitritts durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB 10. Immo KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH
Institut: NORD/LB
IBAN: DE25 2905 0000 2002 2139 35
BIC: BRLADE22XXX

Eine Rückgabe oder ein Umtausch der Beteiligungen an der Gesellschaft ist nicht möglich. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen.

Das Angebot von in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Beteiligungen an der Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland zulässig.

11.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis entspricht der Summe des Zeichnungsbetrages und dem Ausgabeaufschlag. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000 (nachfolgend „Mindestzeichnungsbetrag“). Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Zeichnungsbetrages. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft dar. Die Treuhänderin als Gründungskommanditistin sowie die persönlich haftende Gesellschafterin haben keinen Ausgabeaufschlag gezahlt.

Eine Rückgabe oder ein Umtausch der Beteiligungen an der Gesellschaft ist nicht möglich, daher wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Die Veröffentlichung des Ausgabepreises erfolgt ausschließlich zu Beginn des Vertriebs im Rahmen der Verkaufsunterlagen.

11.4 Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist beziehungsweise Treugeber über seine Beteiligung an der Gesellschaft verfügen, zum Beispiel im Wege der Abtretung, jeweils mit Wirkung zum Beginn oder zum Ende eines Kalenderquartals, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf beziehungsweise davon abhängig gemacht werden kann, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Weitere Beschränkungen der Verfügungen über die Beteiligung an der Gesellschaft sind in § 18 des Gesellschaftsvertrages aufgeführt.

Die Beteiligung an der Gesellschaft stellt eine beschränkt veräußerbare Beteiligung dar, für die kein geregelter Markt existiert. Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass die Beteiligung an der Gesellschaft über einen Zweitmarkt verkauft werden kann. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer an diesem Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind indes nicht mit anderen Märkten, wie zum Beispiel dem Aktienmarkt, vergleichbar.

Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung eingeschränkt. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt.

11.5 Tod eines Gesellschafters

Beim Ableben eines Gesellschafters geht die Beteiligung auf die Erben oder Vermächtnisnehmer über. Sie haben sich gegebenenfalls durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen und durch einen Erbschein oder durch eine beglaubigte Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren. Einzelheiten hierzu enthält § 15 des Gesellschaftsvertrages.

11.6 Ausscheiden eines Gesellschafters

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist ausgeschlossen. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Gesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird,
- er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt,
- er aus der Gesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird,
- auf ihn die in § 4 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen,
- die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.

Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Gesellschafter verpflichtet, dies unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen.

Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft. Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Gesellschafter zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.

Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, einen Gesellschafter ohne Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn dieser trotz Mahnung und Fristsetzung seine Kommanditeinlage nicht oder nicht vollständig leistet. Die Abfindung des Gesellschafters bemisst sich in diesem Fall abweichend von der vorstehenden Regelung nach dem Buchwert der Beteiligung zum Zeitpunkt des Ausscheidens, beschränkt sich jedoch auf den Nennwert der geleisteten Pflichteinlage.

Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Gesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat. Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

Die KVG kann im Falle des Ausscheidens eines Anlegers von diesem die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes. Der Ausschluss eines Gesellschafters ist in den §§ 4 und 16 des Gesellschaftsvertrages geregelt, die Abfindung in § 17 des Gesellschaftsvertrages.

11.7 Börsen und Märkte

Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass ein Handel von Anteilen über einen Zweitmarkt stattfinden wird. Der Anteilswert kann in diesem Fall vom Börsen-/Zweitmarktpreis abweichen.

12. KOSTEN

Die nachfolgenden Vergütungen und Kosten berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

12.1 Aus der Gesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Vergütungen, die an die KVG zu zahlen sind

Der Gesellschaft werden von der KVG in der Beitrittsphase für die Konzeption der Gesellschaft und den Eigenkapitalvertrieb einmalige Kosten in Höhe von 6,03 % der Kommanditeinlage (Initialkosten) belastet. Diese sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist zur Zahlung fällig. Außerdem bekommt die KVG in der Beitrittsphase den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage.

Daneben zahlt die Gesellschaft an die KVG eine jährliche laufende Vergütung für die Verwaltung der Gesellschaft in Höhe von bis zu 1,30 % der Bemessungsgrundlage (siehe oben) im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 108.000 p. a. Die Berechnung der laufenden Vergütung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 25 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Für die Zwecke der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung entspricht ein Anteil einem Zeichnungsbetrag von EUR 1.000.

Vergütungen, die an Gesellschafter zu zahlen sind

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage (siehe oben) im jeweiligen Geschäftsjahr. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % der Bemessungsgrundlage (siehe oben) im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 12.000 p. a. Die Berechnung der laufenden Vergütung erfolgt jahresanteilig. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Summe der laufenden Kosten, die an die KVG und an Gesellschafter zu zahlen sind

Die Summe der laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft kann jährlich bis zu 1,42 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Für den Zeitraum ab der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 120.000 p. a. (in 2018 jahresanteilig).

Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage (siehe oben) im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 14.280 p. a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Transaktions- und Investitionskosten

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 bis 2 der Anlagebedingungen (Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums- oder Spezial-AIF oder an

europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 5 % des Kaufpreises erhalten.

Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Der Gesellschaft werden bei Wiederanlagen, welche direkt oder durch einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF vorgenommen werden, Transaktionsgebühren in Höhe von 2 % des Kaufpreises belastet. Bei indirekter Investition über einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF erfolgt die Belastung der Transaktionsgebühr in Höhe des Anteils der Gesellschaft am Spezial-AIF und nur insoweit, als auf Ebene des Spezial-AIF keine gesonderte Gebühr hierfür erhoben wurde.

Die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Transaktionskosten können einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft haben.

Sonstige Aufwendungen der Gesellschaft

Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland,
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden),
- Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch deren Abschlussprüfer,
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie für die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen oder anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
- ab Zulassung der Anteile der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen in Präsenzform,
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet,
- Angemessene Kosten für den Beirat.

Auf Ebene der von der Gesellschaft (unmittelbar und mittelbar) gehaltenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften können ebenfalls die oben genannten Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des jeweiligen Immobilienfonds/der jeweiligen Immobiliengesellschaft ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einem Immobilienfonds/einer Immobiliengesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

12.2 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

Ausgabeaufschlag

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag in Höhe von maximal 5 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Direktkommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

12.3 Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Gesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl aus-

gewiesen (nachfolgend auch „Gesamtkostenquote"). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG, die Kosten für die Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die der Gesellschaft belastet wurden. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen (nachfolgend auch „Transaktionskosten"), werden aus der Gesellschaft gezahlt und sind nicht in der Berechnung der Gesamtkostenquote enthalten.

12.4 Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Die KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Gesellschaft von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde. Die Berechnung einer solchen Verwaltungsvergütung auf Ebene von Zielfonds, die von der KVG verwaltet werden, ist nicht geplant.

Die Gesellschaft wird sich unmittelbar und mittelbar an Immobilienfonds und gegebenenfalls an Immobiliengesellschaften beteiligen. Auf Ebene dieser Immobilienfonds/Immobiliengesellschaften werden Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten (zum Beispiel Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Transaktionskosten) anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert des jeweiligen Immobilienfonds oder der Immobiliengesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Darüber hinaus kann für die Immobilienfonds gegebenenfalls eine erfolgsabhängige Vergütung erhoben werden. Eine solche erfolgsabhängige Vergütung kann einen beträchtlichen Teil der positiven Wertentwicklung eines Immobilienfonds ausmachen und im Einzelfall auch anfallen, wenn die absolute Wertentwicklung der Gesellschaft negativ ist. Die für den Immobilienfonds anfallenden Kosten können im Einzelfall über den marktüblichen Kosten liegen. Sie fallen auch bei einer negativen Wertentwicklung des jeweiligen Immobilienfonds an.

Da die konkreten Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, kann zur konkreten Höhe der auf Ebene der Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften anfallenden Kosten keine Aussage getroffen werden.

12.5 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

12.6 Pauschalgebühr

Es wurde keine Pauschalgebühr vereinbart.

13. WIRTSCHAFTLICHE ANNAHMEN (PROGNOSE)

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststeht, in welche konkreten Vermögensgegenstände investiert wird, lässt sich eine detaillierte, das heißt auf bestimmte Anlageobjekte gestützte Prognoserechnung nicht aufstellen. Um einen Anhaltspunkt für den möglichen wirtschaftlichen Verlauf einer Beteiligung an der Gesellschaft darzustellen, werden folgende vereinfachte Annahmen getroffen, von denen die tatsächlichen Gegebenheiten erheblich abweichen können. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass das zu investierende Kapital vollständig in von der KVG verwaltete Spezial-AIF angelegt wird, die ihrerseits Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erwerben.

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 15.000.
2. Der Ankaufswert der Zielfonds beträgt TEUR 13.425.
3. Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen TEUR 600 ohne Ausgabeaufschlag.
4. Die Kosten für die Gesamtkonzeption inkl. aller Gründungskosten betragen TEUR 304.
5. Die jährlich anfallenden laufenden Kosten der Gesellschaft betragen im Jahr 2018 (Rumpfgeschäftsjahr) TEUR 100. Ab dem Jahr 2019 belaufen sie sich auf bis zu TEUR 286. Die darin enthaltene Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bemisst sich am Wert der gehaltenen Vermögensgegenstände und beläuft sich auf bis zu TEUR 195 p. a. Zusätzlich wird auf Gesellschaftsebene ein jährlicher Gewerbesteueraufwand entstehen. Auf Ebene der Zielfonds fallen zusätzliche laufende Kosten an (Verwahrstellenvergütung, Haftungsvergütung für die persönlich haftende Gesellschafterin etc.).
6. Der Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 13,8-fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete.
7. Die für die geschlossenen Immobilienfonds gezahlten Kaufpreise entsprechen 45 % des jeweiligen Immobilienwertes, sodass ein durchschnittliches Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital von 45/55 angenommen wird.
8. Die geschlossenen Immobilienfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf die Mieter umlegbare Objekt- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,5 % der Nettomiete. Zusätzlich wurde mit Kosten für das Property Management in Höhe von 2,5 % der Nettomiete und mit einem Mietausfallrisiko in Höhe von 2 % der Nettomiete kalkuliert. Durch die Anbindung an die Nettomiete wird eine Veränderung der Objekt- und Verwaltungskosten der geschlossenen Immobilienfonds in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Veränderung der Nettomieten.Daneben wurden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Größe der vermieteten Flächen berücksichtigt.
9. Die durchschnittliche Miet- und Kostensteigerung beträgt 1 % p. a. in den Jahren 2019 und 2020, 1,5 % p. a. in den Jahren 2021 und 2022 und 1,75 % p. a. ab 2023.
10. Bis Ende 2024 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von TEUR 3.600 kalkuliert. Die Transaktionskosten hierfür betragen 2 % der Kaufpreise.
11. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds liegt bei 3,5 % p. a.
12. Die Tilgung beträgt 3,5 % des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
13. Ab dem Jahr 2021 werden Teilveräußerungen des Portfoliobestandes zum 15,5-fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (jährlich 5 % der per Anfang 2021 im Bestand befindlichen Immobilien).
14. Im Jahr 2029 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 13,8-fachen der kalkulierten Nettomiete.
15. Nach Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände im Jahr 2029 erfolgt die Betrachtung der absolut positiven Anteilswertentwicklung. Die daraus ermittelte erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt TEUR 633.

Auf der Basis dieser Annahmen ergibt sich für die Anleger der auf der nachfolgenden Seite dargestellte Ausschüttungsverlauf.

Für das Jahr 2029, in dem nach der Prognoserechnung der Verkauf des nach Teilveräußerungen verbliebenen Portfoliobestandes erfolgt, wird mit Auszahlungen von insgesamt rund 104,5 % des Nominalkapitals vor Steuern gerechnet.

Insgesamt kann der Anleger unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen bei einem prognosegemäßen Verlauf mit einem Gesamtrückfluss von rund 158 % seines eingesetzten Nominalkapitals vor Steuern rechnen.

Prognostizierter Auszahlungsverlauf

	2018*	2019*	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rückfluss (vor Steuern) p. a.	0,5 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	5,0 %	5,0 %	7,0 %	7,5 %	7,5 %	8,0 %	104,5 %
Rückfluss (vor Steuern) kumuliert	0,5 %	2,5 %	5,5 %	9,5 %	13,5 %	18,5 %	23,5 %	30,5 %	38,0 %	45,5 %	53,5 %	158,0 %

*zeitanteiliger Vorabgewinn ab Beitritt

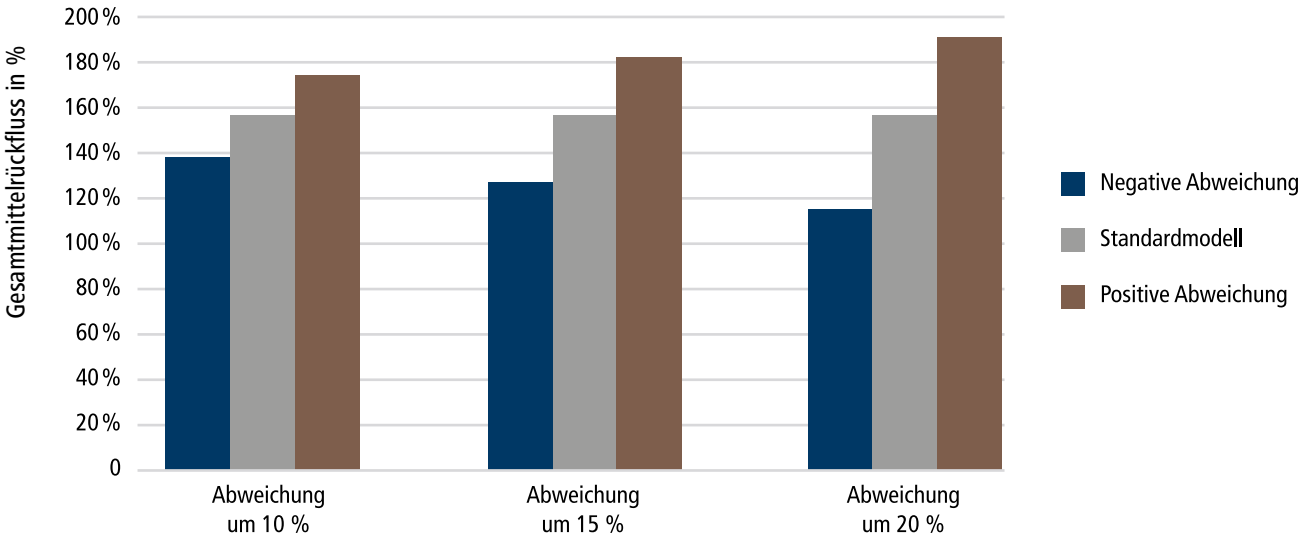
Während der geplanten Investitionsphase bis Ende 2020 erfolgt die Auszahlung im Folgejahr.

VERÄNDERUNG WESENTLICHER EINFLUSSFAKTOREN (SENSITIVITÄTSANALYSEN)

Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung verändert sich, soweit sich (positive oder negative) Abweichungen von den zuvor dargestellten zugrunde gelegten Annahmen ergeben. Nachfolgend wird daher die potenzielle Wertentwicklung der Gesellschaft vor Steuern unter verschiedenen Marktbedingungen prognostiziert. Die drei gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich.

Unterstellt man, dass die Rückflüsse aus den geschlossenen Immobilienfonds um jeweils 10 %, 15 % oder 20 % positiv beziehungsweise negativ von den Basisannahmen abweichen, erhält man weitere denkbare Verläufe der kumulierten Rückflüsse an die Anleger, die nachfolgend dargestellt sind.

Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Nominalkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) bis Ende 2029 (Prognose)



Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung kann auch deutlich stärker als 20 % von der Prognose abweichen.

14. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG, BEWERTUNGSVERFAHREN

Zur Gewährleistung einer geeigneten Wertermittlung hat die KVG einheitliche Bewertungsverfahren gemäß § 169 KAGB festgelegt.

14.1 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf

Nach den Anlagebedingungen der Gesellschaft darf diese nur in Vermögensgegenstände investieren, deren jeweiliger Wert EUR 50 Mio. nicht überschreitet. Die Ankaufsbewertung der von der Gesellschaft zu erwerbenden Vermögensgegenstände erfolgt gemäß § 261 Abs. 6 KAGB durch einen externen Bewerter.

Die KVG bestellt unter Beachtung der Voraussetzungen des KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den Regelungen ihrer Bewertungsrichtlinie einen externen Bewerter, der von der KVG, den von der KVG verwalteten AIF sowie den Personen mit engen Verbindungen zur KVG oder den verwalteten AIF unabhängig ist und die Voraussetzungen nach § 216 KAGB erfüllt. Die KVG teilt der BaFin die Bestellung des externen Bewerters vor dessen Beauftragung schriftlich mit.

Der Bewerter ist für die Auswahl der Quellen, Methoden und Parameter der Bewertung zuständig. Er erhält von der KVG die bewertungsrelevanten Unterlagen und Informationen, die von den Zielfonds eingeholt wurden. Die Bewertung hat der Bewerter sodann auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen.

Bei der Bewertung sind alle den Wert beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichen Ermessen zu berücksichtigen. Die Bewertung wird vor Abschluss des Kauf- beziehungsweise Beteiligungsvertrages durch die Verwahrstelle geprüft.

14.2 Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgen mindestens einmal jährlich durch eine von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik funktional unabhängigen Instanz der KVG. Die KVG behält sich vor, hiermit einen externen Bewerter zu beauftragen. In diesem Fall stellt sie sicher, dass keine Personenidentität zwischen dem Bewerter, der die Ankaufsbewertung vorgenommen hat, und dem Folgebewerter besteht. Darüber hinaus hat eine Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

Für die Ermittlung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft werden die Verkehrswerte der zum Vermögen der Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zusammengerechnet und etwaige aufgenommene Kredite oder sonstige Verbindlichkeiten hiervon abgezogen. Die Verkehrswerte werden dabei mit Hilfe marktüblicher Verfahren bestimmt.

Die KVG wird die Zielfonds, an denen sie sich beteiligt, vertraglich verpflichten, Vermögensaufstellungen auf den Zeitpunkt der Bewertung bei der KVG und der Verwahrstelle einzureichen und diese einmal jährlich anhand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses prüfen zu lassen. Der aufgrund der Vermögensaufstellungen ermittelte Wert der Zielfonds ist bei der laufenden Bewertung der Zielfonds zugrunde zu legen und wird der Gesellschaft entsprechend ihres Anteils an dem jeweiligen Zielfonds zugerechnet. Soweit die Zielfonds sich an geschlossenen Immobilienfonds beteiligen, ermittelt die KVG deren Wert nach dem Discounted Cash-Flow-Verfahren in Anlehnung an den IDW-Standard „Grundsätze zur Durchführung von Immobilienbewertungen" (IDW S 1) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland. Als Informationsgrundlagen dienen die Jahresabschlüsse der geschlossenen Immobilienfonds, an denen die Zielfonds beteiligt sind. Des Weiteren werden Prospekte, öffentlich bekannte Informationen und marktspezifische Datenbanken zugrunde gelegt.

Bankguthaben der Gesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

Der Nettoinventarwert je Anteil eines Anlegers ergibt sich aus der Teilung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft durch die Anzahl der von der Gesellschaft ausgegebenen Anteile, wobei für die Zwecke dieser Berechnung ein Anteil einem Zeichnungsbetrag von EUR 1.000 entspricht.

Das Bewertungsverfahren und die Bewertung werden jährlich durch den Abschlussprüfer des Jahresabschlusses der Gesellschaft geprüft. Darüber hinaus überprüft die Verwahrstelle regelmäßig die Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

14.3 Bisherige Wertentwicklung

Da für die Gesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben wurden, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Gesellschaft nicht möglich.

15. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG VON ERTRÄGEN

15.1 Ertragsermittlung

Die Erträge der Gesellschaft werden nach den Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (nachfolgend „KARBV") und den handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen ermittelt.

Die Gesellschaft erzielt Erträge aus den Beteiligungen an den Zielfonds („sonstige betriebliche Erträge") sowie aus der vorrübergehenden Anlage liquider Mittel in Bankguthaben. Die Erträge aus den Beteiligungen stammen aus der Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls der Veräußerung der von den Zielfonds unmittelbar beziehungsweise mittelbar gehaltenen Immobilien. Ferner erzielt die Gesellschaft Erträge aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilienfonds oder der Veräußerung der Beteiligungen an den Zielfonds. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft auch nicht realisierte Erträge oder Aufwendungen aus sogenannten Zeitwertänderungen erzielen. Diese ergeben sich aus der im Rahmen der jährlich durchzuführenden Neubewertung vorzunehmenden Auf- oder Abwertung der von den Zielfonds gehaltenen Vermögensgegenstände.

Die Erträge der Gesellschaft werden den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Gesellschaft zugewiesen. Abweichend hiervon erhalten die Gesellschafter in den Jahren 2018 und 2019 eine Vorabverzinsung in Höhe von 2 % bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem ersten des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum 31.12.2019. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Für Einzelheiten wird auf § 11 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

15.2 Ertragsverwendung

Die Erträge der Gesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und den Regelungen der Anlagebedingungen verwendet. Sofern die Liquidität der Gesellschaft hierfür ausreicht, sollen sie an die Gesellschafter ausgezahlt werden (▸ siehe hierzu nachstehendes Kapitel). Im Jahresbericht erfolgt die Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Gesellschaft nach den Vorgaben des § 24 KARBV.

16. AUSZAHLUNGEN

Unabhängig von den Erträgen fließt der Gesellschaft Liquidität aus Auszahlungen der Zielfonds zu. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft, insbesondere Erträge und Veräußerungserlöse aus den Vermögensgegenständen, soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der persönlich haftenden Gesellschafterin als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft, zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft oder für Reinvestitionen benötigt wird.

Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach pflichtgemäßem Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin. In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 soll zunächst die Vorabverzinsung (vergleiche Kapitel 15.1) an die Gesellschafter ausgezahlt werden. Ab dem Jahr 2021 sollen jährlich zwei bis vier Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

Bei den Auszahlungen kann es sich um Gewinnauszahlungen und/oder Rückzahlungen der Pflichteinlage der Gesellschafter handeln.

17. LAUFZEIT UND AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2029 befristet (Grundlaufzeit). Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um bis zu ein Jahr verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

- wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
- erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.

Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zu lässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb beziehungsweise einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die Liquidatorin. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Kommanditeinlagen nach Maßgabe der festen Kapitalkonten zueinander zu verteilen.

Die Gesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

18. JAHRESBERICHTE, ABSCHLUSSPRÜFER

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht – insbesondere nach den Vorschriften des KAGB und des HGB – aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird, zu prüfen. Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 wird der Abschlussprüfer von der persönlich haftenden Gesellschafterin benannt.

Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter einen Jahresbericht zugesandt. Jahresberichte sind darüber hinaus bei der Treuhänderin erhältlich. Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft, jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme. Gleiches gilt für die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben zum Leverage und für Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Gesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Gesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt.

19. VERTRAGSPARTNER UND VERTRÄGE

19.1 Gesellschafter der Gesellschaft

Persönlich haftende Gesellschafterin
HTB Investors GmbH
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)
Handelsregister
Amtsgericht Bremen, HRB 31901 HB
Stammkapital
EUR 25.000
Geschäftsführer
Christian Averbeck
Imke Jaenicke
René Trost
Gesellschafter
HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

Treuhänderin/Kommanditistin
Deutsche Fondstreuhand GmbH
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)
Handelsregister
Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB
Stammkapital
EUR 60.000
Geschäftsführer
Mark Hülk
Gesellschafter
HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

19.2 Wichtige Vertragspartner

Kapitalverwaltungsgesellschaft
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)
Gründungsdatum
12.01.2012
Eigenkapital
Gezeichnet und eingezahlt:
EUR 150.000
Handelsregister
Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB
Tag der ersten Eintragung
09.02.2012
Geschäftsführer
Marco Ambrosius
Christian Averbeck
Thomas Hartauer
Georg Heumann
René Trost
Gesellschafter
HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz
Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Wiesmann
(Vorsitzender, Präsident der HTB Swiss AG)
Wolfgang Küster (Delegierter der HTB Swiss AG)
Michael Rentmeister

Verwahrstelle
BLS Verwahrstelle GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Valentinskamp 90, 20355 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)
Stammkapital
EUR 25.000
Handelsregister
Amtsgericht Hamburg, HRB 125745
Geschäftsführer
Christina Niebuhr
Katja Rößler
Gesellschafter
Christina Niebuhr

19.3 Wichtige Verträge

Neben dem Gesellschaftsvertrag, den Anlagebedingungen und dem Treuhandvertrag (▸ siehe Anlagen) hat die Gesellschaft insbesondere folgende Verträge geschlossen:

19.3.1 Fremdverwaltungsvertrag

Die Gesellschaft hat mit der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Datum vom 11.07.2018 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen.

Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft, beauftragt. Die Gesellschaft hat der KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die KVG ist dabei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die KVG ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und Dienstleistungen auf Dritte zu übertragen. Dabei hat sie die Regelungen des Fremdverwaltungsvertrages, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 36 KAGB, sowie die hierzu ergangenen Verwaltungsvorgaben der BaFin zu beachten.

Die KVG hat sich verpflichtet, bei der Verwaltung der Gesellschaft die gesetzlichen Bestimmungen sowie behördlichen Anordnungen (insbesondere Anordnungen und sonstige Äußerungen der BaFin), sowie die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Gesellschaft einzuhalten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Leistungen der KVG jederzeit zu überwachen und zu überprüfen. Sie wird jedoch nicht über die Vermögensgegenstände verfügen oder diesbezügliche Verpflichtungen eingehen.

Die KVG ist verpflichtet, die ihr nach dem KAGB und dem Fremdverwaltungsvertrag zukommenden Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen. Die KVG haftet für vorsätzliches oder fahrlässiges Handeln. Weiterhin haftet die KVG für Verschulden eines Dritten, auf den sie einzelne Aufgaben ausgelagert hat, wie für ein eigenes Verschulden.

Das Recht der KVG, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, erlischt (i) mit Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages (ii) mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der KVG oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen wird oder (iii) durch die Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages mit der KVG durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der KVG.

Der Fremdverwaltungsvertrag endet entweder automatisch mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Gesellschaft oder durch Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages. Die KVG und die Gesellschaft sind berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag zu kündigen. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich.

Der Fremdverwaltungsvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder in Verbindung mit dem Fremdverwaltungsvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Bremen.

Die Vergütung der KVG für die Leistungen unter dem Fremdverwaltungsvertrag ist in Kapitel 12, Kosten dargelegt. Der Fremdverwaltungsvertrag begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der KVG und der Gesellschaft und keine mit den Anlegern der Gesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Fremdverwaltungsvertrag keine direkten Rechte gegenüber der KVG zu.

19.3.2 Verwahrstellenvertrag

Mit Datum vom 11.07.2018 wurde zwischen der Gesellschaft, der KVG und der BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein Vertrag über die Bestellung als Verwahrstelle geschlossen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

Von der Verwahrstelle werden für die Gesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegenden Aufgaben, insbesondere die in Kapitel 6 aufgeführten Dienstleistungen, erbracht.

Die Verwahrstelle hat die ihr obliegenden Aufgaben selbst wahrzunehmen und darf nur die Verwahraufgaben (wie in Kapitel 6 definiert) auf Dritte übertragen, wenn sie darlegen kann, dass es einen objektiven Grund für die Übertragung gibt und die Übertragung nicht der Umgehung der Vorschriften des KAGB dient. Bei der Auswahl, Bestellung und laufenden Kontrolle des Unterverwahrers hat sie mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vorzugehen. Eine Übertragung an die KVG ist ausgeschlossen.

Aufgaben, die zu Interessenkonflikten zwischen der Gesellschaft, den Anlegern, der KVG und der Verwahrstelle führen könnten, darf die Verwahrstelle nicht wahrnehmen, es sei denn, es besteht eine funktionale und hierarchische Trennung zwischen der Ausführung der Verwahrstellenaufgaben und der potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben. Die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern gegenüber offengelegt.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft und den Anlegern für Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle und die Personen, die die Verwahrstelle vertreten, ihre Verpflichtungen als Verwahrstelle nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag nicht erfüllen. Sie haftet dem Grunde nach nur, soweit ihr oder einer der Personen, die sie vertritt, Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und endet mit Vollbeendigung und Löschung der Gesellschaft im Handelsregister. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahres gekündigt werden. Die Verwahrstelle hat die BaFin über die Kündigung des Verwahrstellenvertrages zu informieren.

Die Verwahrstelle darf ihre Tätigkeit im Fall einer Kündigung nur dann beenden, wenn eine andere Verwahrstelle bestellt wurde und die BaFin den Wechsel der Verwahrstelle genehmigt hat. Der Verwahrstellenvertrag endet außerdem, wenn die BaFin die beantragte Genehmigung der Auswahl der Verwahrstelle als Verwahrstelle versagt oder der KVG ein Wechsel der Verwahrstelle auferlegt wird.

Die Verwahrstelle, die KVG und die Gesellschaft haben sich gegenseitig alle einschlägigen Informationen zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen. Die Verwahrstelle ist vorab zu informieren, wenn der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen oder andere Verkaufsunterlagen der Gesellschaft geändert werden. Der Austausch von Informationen erfolgt auf elektronischem Weg in einem virtuellen Datenraum.

Die Vergütung der Verwahrstelle für ihre Leistungen unter dem Verwahrstellenvertrag ist im Kapitel 12, Kosten dargelegt.

Der Verwahrstellenvertrag begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der Verwahrstelle, der KVG und der Gesellschaft und keine mit den Anlegern der Gesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Verwahrstellenvertrag keine direkten Rechte gegenüber einer der Vertragsparteien zu.

19.3.3 Vertriebsvereinbarungen

Die KVG ist mit der Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals beauftragt. Dabei wird sie sich externer Vertriebspartner bedienen und mit diesen Vertriebsvereinbarungen abschließen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sie noch keine Vertriebsvereinbarungen geschlossen.

20. UMSTÄNDE ODER BEZIEHUNGEN, DIE INTERESSENKONFLIKTE BEGRÜNDEN KÖNNEN

Bei der KVG, der Treuhänderin und der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin aller dieser Gesellschaften ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds. Durch die Gesellschafteridentität besteht die Gefahr von Interessenkonflikten in der Form, dass die jeweiligen Gesellschaften nicht nur die Interessen der Anleger oder der Gesellschaft berücksichtigen, sondern auch die Interessen der gemeinsamen Muttergesellschaft oder anderer mit ihnen verbundenen Gesellschaften. Bei diesen Interessenkonflikten besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Gesellschaft und deren Anlegern sondern zugunsten verbundener Gesellschaften oder anderer von der KVG verwalteter Investmentvermögen getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Gesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Gesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann.

Herr Averbeck und Herr Trost sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der HTB Investors GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin übt die der Gesellschaft im Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Gesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Sowohl die KVG als auch die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der KVG und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Personenidentität auf Geschäftsleiterebene bei den beiden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen oder Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag anders oder zu einem anderen Zeitpunkt ausgeübt werden, als in dem Fall, in dem eine solche Personenidentität nicht besteht.

Herr Ambrosius, Herr Averbeck, Herr Heumann und Herr Trost sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch Geschäftsführer/Vorstände eines Großteils der bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen. Durch diese Doppelfunktion kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften mit der Gesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Gesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Gesellschaft hätte erwerben können. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, die die genannten Personen als Geschäftsführer der anderen Gesellschaften treffen, zu Interessenkonflikten mit der Gesellschaft kommt. So können sich für andere Gesellschaften getroffene Entscheidungen negativ auf den Wert der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstande auswirken. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Die KVG kann weitere Investmentvermögen auflegen und verwalten, die eine vergleichbare Anlagestrategie wie die Gesellschaft verfolgen. Diese weiteren Investmentvermögen können mit der Gesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Gesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Gesellschaft hätte erwerben können. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, wie Ausschüttungsentscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, zu Interessenkonflikten mit der Gesellschaft kommt. So können sich Kauf- oder Verkaufsentscheidungen sowie andere Entscheidungen, die die KVG für andere verwaltete Investmentvermögen trifft, negativ auf den Wert der von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenständen auswirken.

Die von der KVG erlassene Interessenkonflikt-Richtlinie soll vermeiden, dass Interessenkonflikte der Gesellschaft und ihren Anlegern schaden (▸ siehe auch Kapitel 9.1, Faire Behandlung der Anleger, „Interessenkonflikt-Richtlinie")

21. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTENDEN STEUERVORSCHRIFTEN

21.1 Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Gesellschaft dargestellt. Aufgrund der Komplexität des deutschen Steuerrechtes können diese Ausführungen eine detaillierte steuerliche Beratung, in die auch die individuellen Belange eines Anlegers einfließen müssen, nicht ersetzen. Die Ausführungen unterstellen, dass es sich bei dem Anleger um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt und die Beteiligung an der Gesellschaft im steuerlichen Privatvermögen gehalten wird. Für den Fall, dass eine oder mehrere dieser vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, zum Beispiel wenn die Beteiligung an der Gesellschaft im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, kann dies zu Abweichungen von den hier dargestellten steuerlichen Folgen führen.

Die Gesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Investmentvermögen im Sinne des Investmentsteuergesetzes. Es gelten daher die allgemeinen Grundsätze für die Besteuerung von Personengesellschaften.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzesänderungen beziehungsweise nicht veröffentlichte Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Gesellschaft jederzeit ändern. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder gegebenenfalls in einem finanzgerichtlichen Verfahren erfolgen. Eine Haftung der für die Gesellschaft und deren Gesellschafter angestrebten steuerlichen Behandlung kann daher nicht übernommen werden. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3. „Risiken" wird verwiesen. Weder die Gesellschaft noch die KVG übernehmen die Zahlung von Steuern für die Anleger.

21.2 Besteuerung auf Ebene der Gesellschaft

21.2.1 Qualifikation der Einkünfte

Die Konzeption sieht vor, dass die Gesellschaft Anteile an geschlossenen inländischen Alternativen Investmentfonds (Zielfonds) erwerben, halten, verwalten und zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußern wird. Dabei kann sie in Publikums- oder Spezial-AIF investieren. Ziel ist es, sich direkt über Publikums-AIF oder indirekt über Spezial-AIF an bereits bestehenden Immobilienfonds zu beteiligen.

Sowohl bei der Gesellschaft als auch bei den von ihr zu erwerbenden Zielfonds handelt es sich um deutsche Personengesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Eine Personengesellschaft ist für die Einkommensbesteuerung kein eigenes Steuersubjekt. Steuersubjekte für die Einkommensbesteuerung sind vielmehr die Gesellschafter der Personengesellschaft. Die Personengesellschaft dient lediglich zur Ermittlung des Gewinns und dessen Verteilung auf die Gesellschafter sowie zur Qualifikation der Einkunftsart. Anschließend hat jeder einzelne Gesellschafter seinen auf Ebene der Gesellschaft festgestellten Ergebnisanteil seinen individuellen Verhältnissen der Einkommensbesteuerung zu unterwerfen (sogenannte steuerliche Transparenz der Personengesellschaft).

Es ist vorgesehen, dass die Spezial-AIF Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Diese werden ebenfalls die Rechtsform der GmbH & Co. KG haben. Insofern handelt es sich bei dem vorliegenden Beteiligungskonzept um eine mehrstöckige Personengesellschaftsstruktur. Auch bei mehrstufigen Personengesellschaftsstrukturen gilt das Transparenzprinzip. Der einem Gesellschafter zuzurechnende Anteil an den Einkünften aus den einzelnen Gesellschaften wird über die gesamte Beteiligungskette durchgerechnet.

Eine Gesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG erzielt kraft Gesetzes grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Dies gilt auch dann, wenn sie selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit ausübt, ihr persönlich haftender Gesellschafter aber ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften ist beziehungsweise sind und nach dem Gesellschaftsvertrag nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (sogenannte gewerblich geprägte Personengesellschaft).Der Erwerb von Anteilen an anderen Gesellschaften durch die Gesellschaft und deren anschließende Verwaltung ist für sich genommen keine originär gewerbliche Tätigkeit, sondern ist als vermögensverwaltend anzusehen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die HTB Investors GmbH und damit eine Kapitalgesellschaft. Zur Geschäftsführung ist nach dem Gesellschaftsvertrag allein die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt. Dies gilt ungeachtet der Übertragung von Befugnissen zur Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB. Damit liegen die Voraussetzungen für die sogenannte gewerbliche Prägung im steuerlichen Sinn vor. Die Gesellschaft erzielt deshalb gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz (EStG).

21.2.2 Gewinnerzielungsabsicht

Die Konzeption sieht vor, dass sich die Anleger als Mitunternehmer an der Gesellschaft beteiligen mit der Folge, dass ihnen entsprechend ihrer Beteiligungsquote gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 EStG zuzurechnen sind. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Gewerbebetriebes sowie die Beteiligung am unternehmerischen Risiko (Mitunternehmerrisiko) und einer Teilnahme an unternehmerischen Entscheidungen (Mitunternehmerinitiative). Diese Bedingungen sind vorliegend erfüllt. Über die gesellschaftsvertraglichen Regelungen partizipieren die Anleger an sämtlichen Ergebnissen der Gesellschaft (laufende Gewinne und Verluste) sowie an den stillen Reserven und tragen damit ein Mitunternehmerrisiko. Schließlich stehen ihnen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages umfangreiche Mitwirkungs- und Kontrollrechte zu, die den handelsrechtlichen Bestimmungen für unmittelbar beteiligte Kommanditisten entsprechen. Sie können dadurch Mitunternehmerinitiative entfalten.

Neben diesen formellen Voraussetzungen ist es notwendig, dass die Gesellschaft eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Gewinnerzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss) während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung. Für die Gesellschaft kann durch die Prognoserechnungen ein Totalüberschuss über die prognostizierte Fondslaufzeit und damit die Gewinnerzielungsabsicht belegt werden.

21.2.3 Gewinnermittlung/Zufluss

Das laufende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird auf Basis der jährlich zu erstellenden Steuerbilanz ermittelt. Nachfolgend werden die steuerlichen Regelungen jeweils getrennt für die Investitionsphase, die Nutzungsphase und die Veräußerung von Immobilienfonds beziehungsweise die Beendigung der Gesellschaft dargestellt.

Besteuerung in der Investitionsphase

Vorabhinweis auf aktuelle BFH-Rechtsprechung

Ob die nachfolgend dargestellten Grundsätze zur steuerlichen Behandlung der im Rahmen der Gründung und Konzeption anfallenden Initialkosten künftig und damit auch für das vorliegende Beteiligungskonzept weiterhin uneingeschränkt anwendbar sind, ist durch die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) fraglich geworden. Mit Urteil vom 26.04.2018 (Aktenzeichen IV R 33/15) hat der BFH entschieden, dass seit Inkrafttreten des § 15b EStG die bisherige, auf § 42 AO gestützte Rechtsprechung zur Berücksichtigung von sogenannten „Fondsetablierungskosten" bei modellhafter Gestaltung nicht mehr angewendet wird, da der Gesetzgeber durch § 15b EStG eine eigenständige gesetzliche Regelung für die steuerliche Behandlung von „modellhaften Gestaltungen" getroffen hat.

Im Ergebnis dieser neuen Rechtsprechung wäre bei Beteiligungskonzepten wie dem der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG lediglich die Anwendbarkeit des § 15b EStG zu prüfen. Die Behandlung der Initialkosten entweder als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben oder als zu aktivierende Anschaffungskosten würde sich nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen richten. Die frühere BFH-Rechtsprechung, der sich die Finanzverwaltung zwischenzeitlich angeschlossen hatte (siehe unten), wäre insoweit überholt.

Welche Auswirkungen die neue BFH-Rechtsprechung in Zukunft haben wird und ob die darin dargestellten Grundsätze über den Urteilsfall hinaus allgemein anwendbar sind, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend beurteilt werden. Die KVG wird jedoch die neue, im Grundsatz anlegerfreundliche Rechtsprechung, im Rahmen der Steuererklärungen der Gesellschaft berücksichtigen. Ungeachtet dessen werden nachfolgend die bisher gültigen Grundsätze zur Besteuerung in der Investitionsphase dargestellt.

Die im Rahmen der Gründung der Gesellschaft und Konzeption des Beteiligungsangebotes anfallenden Initialkosten gehören nach bisheriger Auffassung der Finanzverwaltung in analoger Anwendung des BMF-Schreibens vom 20.10.2003 – IV C 3 – S 2253a – 48/03 (BStBl. I 2003, S. 546) überwiegend zu den steuerlichen Anschaffungskosten des Investitionsobjektes. Folglich sind damit insbesondere folgende Aufwendungen der Gesellschaft in der Investitionsphase steuerlich den Anschaffungskosten der zu erwerbenden Zielfonds zuzurechnen:

- Gründungskosten, Notar- und Gerichtsgebühren,
- Vermittlungsprovisionen für die Beschaffung des Eigenkapitals,
- Vergütungen für die Projektierung des Beteiligungsangebotes und die rechtliche und steuerliche Beratung sowie die Erstellung des Verkaufsprospektes,
- Vergütungen für Bewertungs- und sonstige Gutachten.

Diese Aufwendungen sind im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellungsverfahrens der Immobilienfonds als zusätzliche Anschaffungskosten der Gesellschaft für die von den Immobilienfonds gehaltenen Immobilien in einer steuerlichen Ergänzungsbilanz zu erfassen. Soweit diese Anschaffungskosten (mittelbar) auf Gebäude entfallen, führt dies in den folgenden Jahren zu zusätzlichen steuerlichen Abschreibungen und wirkt sich dementsprechend steuermindernd aus. Der auf den Grund und Boden entfallende Anteil wirkt sich erst bei einer späteren Grundstücksveräußerung durch einen Immobilienfonds oder einer Veräußerung eines Immobilienfondsanteils durch einen Zielfonds steuerlich aus.

In der Steuerbilanz der Gesellschaft werden lediglich die Anteile an den Zielfonds bilanziert. Der Wertansatz erfolgt in der Höhe des Be-

trages des steuerlichen Kapitalkontos der Gesellschaft bei den Zielfonds zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Besteuerung in der Nutzungsphase
Die Gesellschaft übt keine eigene gewerbliche Tätigkeit aus. Sie hält lediglich Beteiligungen an den Zielfonds.

Einkünfte aus der laufenden Grundstücksvermietung fallen originär nur auf Ebene der Immobilienfonds an. Dabei kann es sich sowohl um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung handeln als auch um gewerbliche Einkünfte. Der Gesellschaft werden die jährlich auf sie entfallenden Ergebnisanteile aus den Zielfonds (einschließlich des Ergebnisses aus der Ergänzungsbilanz) unmittelbar durch die Betriebsstättenfinanzämter der Zielfonds zugewiesen. Gleiches gilt auf Ebene der Spezial-AIF hinsichtlich der Ergebnisanteile aus den geschlossenen Immobilienfonds. Aufgrund der gewerblichen Prägung der Gesellschaft werden dabei sämtliche Einkünfte aus den Zielfonds, bei denen es sich nicht um originär gewerbliche Einkünfte handelt, in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. Die Gewinnanteile aus den Zielfonds, ergänzt um die eigenen Betriebseinnahmen, Betriebsausgaben (insbesondere Verwaltungskosten) sowie Sondervergütungen (Vergütungen, die Gesellschafter von der Gesellschaft für ihre Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft bezogen haben) beziehungsweise Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter, ergeben in der Summe den maßgeblichen steuerlichen Gewinn beziehungsweise Verlust der Gesellschaft.

Soweit bei der Gesellschaft oder den Zielfonds Gewerbesteuer anfällt, stellt diese keine abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Abs. 5b EStG). Eventuelle Gewerbesteuerzahlungen gehen damit vollständig zu Lasten des Ergebnisses der Gesellschaft(en).

Besteuerung bei Veräußerung/
Beendigung des Investmentvermögens
Da es sich bei der Gesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, sind entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Zielfonds beziehungsweise von geschlossenen Immobilienfonds auf Ebene der Zielfonds dem Grunde nach als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb bei der Gesellschaft steuerpflichtig.

Wird die Gesellschaft unmittelbar im Anschluss an die Veräußerung der letzten von ihr gehaltenen Zielfonds aufgelöst, liegt eine Betriebsveräußerung gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG vor. Ein eventueller Veräußerungsgewinn gehört beim Anleger zu den außerordentlichen Einkünften im Sinne des § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG. Für die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen wird auf Kapitel 21.3.3. verwiesen.

21.2.4 Gewerbesteuer

Die Gesellschaft unterliegt als stehender Gewerbebetrieb im Sinne des Einkommensteuergesetzes der Gewerbesteuer (§ 2 GewStG). Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag, der aus dem einkommensteuerrechtlich ermittelten Gewinn abgeleitet wird. Der so ermittelte Gewinn wird um besondere gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnungen und Kürzungen ergänzt.

Die wesentliche Kürzungsvorschrift bei der Ermittlung des Gewerbeertrages ergibt sich für die Gesellschaft aus § 9 Nr. 2 GewStG. Danach wird der Gewerbeertrag der Gesellschaft in voller Höhe um den Gewinnanteil aus der Beteiligung an anderen gewerblichen Personengesellschaften gekürzt.

Nicht unter die Kürzungsvorschrift fallen jedoch diejenigen Gewinnanteile, die der Gesellschaft aus Beteiligungen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen werden. Diese unterliegen dann im Ergebnis auf Ebene der Gesellschaft der Gewerbesteuer. Sinngemäß gilt dies auch auf Ebene der Zielfonds, soweit diese Anteile an vermögensverwaltenden Immobilienfonds erwerben.

Hinsichtlich der gewerbesteuerlichen Behandlung von Gewinnanteilen aus vermögensverwaltenden Immobilienfonds ist derzeit beim Großen Senat des Bundesfinanzhofes eine Vorlagefrage anhängig, ob in Fällen der Beteiligung einer nur gewerblich geprägten Gesellschaft an einer vermögensverwaltenden Grundstücksgesellschaft die erweiterte Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG durch den an der vermögensverwaltenden Grundstücksgesellschaft beteiligten gewerblichen Gesellschafter möglich ist (GrS 2/16). Der Vierte Senat des BFH hält dies für zulässig (Urteil vom 21.07.2016 – IV R 26/14). Sollte sich der Große Senat dieser Auffassung anschließen, könnte dies zur Folge haben, dass die laufenden Vermietungseinkünfte, die der Gesellschaft über ihre Zielfonds zugewiesen werden, keiner Gewerbesteuerbelastung unterliegen würden, unabhängig davon, ob die Einkünfte aus gewerblichen oder vermögensverwaltenden Immobilienfonds stammen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht die Entscheidung des Großen Senats zur Vorlagefrage des Vierten Senats noch aus.

Daneben gehen in die Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsrundlage der Gesellschaft (beziehungsweise der Zielfonds) die eigenen Betriebseinnahmen und -ausgaben einschließlich der als Sonderbetriebseinnahmen zu berücksichtigenden laufenden Haftungsvergütung an die persönlich haftende Gesellschafterin sowie der Treuhandvergütung an die Treuhänderin ein.

Unabhängig von den laufenden Vermietungseinkünften ist davon auszugehen, dass Gewinne aus der Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Zielfonds, Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds auf Ebene der Spezial-AIF sowie Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien auf Ebene von gewerblichen Immobilienfonds der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Höhe der Gewerbesteuer hängt unter anderem von dem anzuwendenden Steuersatz ab. Dieser wiederum richtet sich in erster Linie nach dem sogenannten „Hebesatz" der Gemeinde, in der die betreffende Gesellschaft Betriebsstätten beziehungsweise ihren Ort der Geschäftsleitung unterhält. Hebeberechtigte Gemeinde ist im Fall der Gesellschaft in erster Linie die Stadt Bremen, da sich konzeptionsgemäß dort der Ort der Geschäftsleitung befindet.

Der Gewerbesteuer-Hebesatz in Bremen beträgt aktuell 470 %. Daraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,45 %. Soweit es auf Ebene der Gesellschaft zu einer Belastung mit Gewerbesteuer kommt, stellt diese eine steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Abs. 5b EStG).

21.2.5 Verfahrensrechtliche Regelungen

Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird von dem für die Besteuerung der Gesellschaft zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert für jeden Gesellschafter festgestellt (vergleiche §§ 179, 180 Abgabenordnung) und automatisch (von Amts wegen) den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern der betreffenden Anleger übermittelt.

Soweit einzelne Gesellschafter zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Gesellschaft haben (zum Beispiel Zinsen einer etwaigen Fremdfinanzierung, Reisekosten etc.), können diese ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung der Gesellschaft als sogenannte „Sonderbetriebsausgaben" steuerlich berücksichtigt werden. Die Treuhänderin wird daher die Sonderbetriebsausgaben der Anleger jährlich abfragen. Eine Berücksichtigung dieser Aufwendungen in der persönlichen Einkommensteuererklärung der Anleger ist hingegen nicht möglich.

21.2.6 Umsatzsteuer

Die Gesellschaft erwirbt und hält Beteiligungen an anderen Kommanditgesellschaften. Der Erwerb und das Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes dar. Die Gesellschaft ist daher nicht Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes und damit auch nicht zum Abzug von Vorsteuerbeträgen aus empfangenen Leistungen berechtigt. Anfallende Umsatzsteuer ist daher in den Kalkulationen als Kostenposition berücksichtigt worden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß für die geplanten Spezial-AIF, da diese ebenso nur Beteiligungen an anderen Gesellschaften (geschlossenen Immobilienfonds) halten.

21.3 Besteuerung auf Ebene der Anleger

21.3.1 Einkommensteuer

21.3.1.1 Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft

Aufgrund der steuerlichen Transparenz werden den Anlegern die gewerblichen Einkünfte der Gesellschaft zugewiesen. Die Anleger erzielen somit Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG. Darüber hinaus sehen die gesellschaftsvertraglichen Regelungen vor, dass die Anleger an sämtlichen Ergebnissen der Gesellschaft (laufende Gewinne und Verluste) sowie an den stillen Reserven beteiligt sind und damit Mitunternehmerrisiko tragen. Daneben stehen ihnen gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages umfangreiche Mitwirkungs- und Kontrollrechte zu. Vor diesem Hintergrund sind die Anleger als Mitunternehmer im steuerlichen Sinne anzusehen.

21.3.1.2 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung gewerblicher Einkünfte ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht, das heißt das Streben nach einer Betriebsvermögensmehrung (Totalgewinn) während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung. Auf Ebene der Gesellschaft kann die Gewinnerzielungsabsicht mit Hilfe der Prognoserechnungen belegt werden.

Zusätzlich ist die Gewinnerzielungsabsicht auch auf Ebene der einzelnen Anleger zu prüfen. Dabei sind gegebenenfalls anfallende Sonderbetriebsausgaben, zum Beispiel Zinsen für eine etwaige Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Gesellschaft, in die Berechnung des Totalgewinns einzubeziehen. Sollten die Sonderbetriebsausgaben des Anlegers die Gewinnanteile aus der Gesellschaft insgesamt übersteigen, könnte dies der Annahme der Gewinnerzielungsabsicht auf Anlegerebene entgegenstehen. Anleger, die eine Fremdfinanzierung ihrer Beteiligung beabsichtigen, sollten daher einen steuerlichen Berater hinzuziehen. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußern möchte, ohne dass ein steuerlicher Totalgewinn erzielt wurde.

21.3.1.3 Besteuerung der Einkünfte

Die steuerlichen Einkünfte des Anlegers ergeben sich aus dem ihm zugewiesenen anteiligen Ergebnis der Gesellschaft abzüglich etwaiger auf Ebene des Anlegers anfallender Sonderbetriebsausgaben. Die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung erfolgt durch das für die Gesellschaft zuständige Betriebsstättenfinanzamt in Bremen und wird von Amts wegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt (▸ siehe Kapitel 21.2.5).

Die Anleger erzielen aus ihrer Beteiligung an der Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die im Rahmen der persönlichen Einkommensteuerveranlagung mit ihrem jeweiligen individuellen Steuersatz besteuert werden. Im Rahmen der Gewinnermittlung bei der Gesellschaft ist auch die Vorabverzinsung, die einem Anleger nach den Bestimmungen des § 11 des Gesellschaftsvertrages zuge-

wiesen wird, zu berücksichtigen. Die Vorabverzinsung ist Bestandteil der Einkünfte eines Anlegers aus seiner Beteiligung an der Gesellschaft und unterliegt bei ihm im Jahr der Zuweisung der Einkommensbesteuerung, unabhängig vom Zeitpunkt des tatsächlichen Zuflusses.

21.3.1.4 Verlustabzugsbeschränkungen

Grundsätzlich können etwaige steuerliche Verluste aus der Beteiligung an der Gesellschaft mit den übrigen (positiven) Einkünften des Anlegers im Veranlagungszeitraum verrechnet werden (§ 2 Abs. 3 EStG). Ist eine Verrechnung im Veranlagungszeitraum nicht möglich, ist ein Verlustrück- oder -vortrag gemäß den Regelungen des § 10d Abs. 1 oder 2 EStG möglich. Darüber hinaus sind zusätzlich die nachfolgend dargestellten Verlustausgleichsbeschränkungen der §§ 15a und 15b EStG zu beachten.

Die Verrechnung von Verlusten eines beschränkt haftenden Gesellschafters (sogenannter „Kommanditist") aus der Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft unterliegt grundsätzlich den Beschränkungen des § 15a EStG. Diese Bestimmung sieht vor, dass Verluste aus einer Kommanditbeteiligung weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Dies bedeutet, dass Verluste maximal in Höhe der gezeichneten und geleisteten Pflichteinlage mit anderen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden dürfen. Darüber hinausgehende Verluste können allerdings mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden.

Darüber hinaus sehen die Regelungen des § 15b EStG vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sogenannten „Steuerstundungsmodellen" weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht.

Die KVG geht davon aus, dass im vorliegenden Fall auf Ebene der Gesellschaft weder Verluste entstehen noch das Beteiligungskonzept als „Steuerstundungsmodell" zu qualifizieren ist.

Inwiefern sich aufgrund der neuen BFH-Rechtsprechung zur steuerlichen Behandlung von sogenannten Fondsetablierungskosten (siehe Kapitel 21.2.3., Abschnitt „Besteuerung in der Investitionsphase") bis zum Abschluss der Investitionsphase der Gesellschaft diesbezüglich eine andere Einschätzung ergeben kann, ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht absehbar.

21.3.1.5 Auszahlungen

Bei Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger handelt es sich um die Auskehrung von Liquiditätsüberschüssen. Diese Auszahlungen unterliegen nicht der Besteuerung auf Anlegerebene. Für die Besteuerung des Anlegers sind nur die auf Ebene der Gesellschaft entstehenden steuerlichen Ergebnisse von Bedeutung.

21.3.2 Steuerermäßigung, Steueranrechnung

21.3.2.1 Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Gesellschaft beziehungsweise auf Ebene der Immobilienfonds Gewerbesteuer anfällt, ist diese grundsätzlich gemäß § 35 EStG in Höhe des 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Eine Anrechnung ist jedoch nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte aus der Beteiligung anfällt. Die Anrechnung ist außerdem auf die Höhe der tatsächlich von den betreffenden Gesellschaften gezahlten und anteiligen auf den Anleger entfallenden Gewerbesteuer begrenzt.

Sind dem Anleger als Mitunternehmer Gewinne aus mehreren Gewerbebetrieben zuzurechnen, sind die jeweiligen Gewerbesteuer-Messbeträge für jeden Gewerbebetrieb und für jede Mitunternehmerschaft getrennt zu ermitteln, mit dem Faktor 3,8 zu vervielfältigen und auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer zu begrenzen. Erzielt ein Betrieb negative gewerbliche Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes, ist ein evtl. durch gewerbesteuerliche Hinzurechnungen auf diesen Betrieb entfallender Gewerbesteuer-Messbetrag nicht zu berücksichtigen. Im Falle einer doppel- beziehungsweise mehrstöckigen Personengesellschaft sind die Einkünfte auf Ebene der Obergesellschaft zu saldieren. Zudem sind die anteilig auf die Obergesellschaft entfallenden Gewerbesteuermessbeträge aus den Untergesellschaften den Gesellschaftern der Obergesellschaft nach dem allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssel zuzurechnen, vergleiche BMF-Schreiben vom 03.11.2016, IV C 6 – S 2296 - a/08/10002:003, BStBl. I 2016 S. 1187.

21.3.2.2 Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen

Fallen auf Ebene der Gesellschaft beziehungsweise auf Ebene der Zielfonds oder der geschlossenen Immobilienfonds inländische Kapitalerträge zum Beispiel durch Zinsen auf Bankguthaben an, so können die entstandenen und vom Kreditinstitut einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Gesellschaft.

21.3.3 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/ Liquidation der Gesellschaft

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Gesellschaft, handelt es sich um die Veräußerung eines Mitunternehmeranteils im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG. Ein entstehender Veräußerungsgewinn beziehungsweise -verlust zählt zu den gewerblichen Einkünften des Anlegers.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes erfolgt durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses der Beteiligung mit dem steuerlichen Buchwert der Beteiligung und den Kosten der Anteilsveräußerung. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft tritt nach § 16 Abs. 3 EStG an die Stelle seines Veräußerungserlöses der auf den Anleger entfallende Anteil am Liquidationserlös der Gesellschaft.

Im Hinblick auf die Besteuerung dieses Veräußerungs- beziehungsweise Betriebsaufgabegewinnes können grundsätzlich steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden. So stellt ein Veräußerungsgewinn in der Regel einen außerordentlichen Vorgang dar, der grundsätzlich den Steuerermäßigungen für außerordentliche Einkünfte (sogenannte „Fünftelregelung" gemäß § 34 Abs. 1 EStG) unterliegt. Diese Regelung wird vom Wohnsitzfinanzamt des Anlegers automatisch (von Amts wegen) berücksichtigt. Hat der Anleger das 55. Lebensjahr vollendet oder ist er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, so kann er auf Antrag zum einen den Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EStG und zum anderen anstelle der oben genannten „Fünftelregelung" die Besteuerung des Veräußerungsgewinns mit dem ermäßigten Steuersatz gemäß § 34 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 EStG in Anspruch nehmen. Diese beiden steuerlichen Begünstigungen werden jedem Steuerpflichtigen jedoch nur einmal im Leben gewährt.

Liegt ein gemäß §§ 16, 34 EStG begünstigter Veräußerungsgewinn vor, unterliegt dieser nicht der Gewerbesteuer. Die Anwendung der Steuerermäßigung nach § 35 EStG kommt daher nicht in Betracht.

Die begünstigte Besteuerung eines Veräußerungsgewinns setzt in jedem Falle voraus, dass der Anleger seinen gesamten Anteil an der Gesellschaft veräußert. Die Veräußerung lediglich eines Teils einer Beteiligung gehört zu den laufenden Einkünften aus Gewerbebetrieb und ist steuerlich nicht begünstigt. Hier kommt aber gegebenenfalls die Anwendung der Steuerermäßigung gemäß § 35 EStG in Betracht.

Ein etwaiger Veräußerungsverlust kann unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§ 15a und 10d EStG mit den übrigen Einkünften des Anlegers verrechnet werden.

Die zuvor dargestellten Grundsätze gelten auch dann, wenn die Gesellschaft ihre zuletzt verbliebenen Anteile an Zielfonds in einem Akt veräußert und in unmittelbarem Zusammenhang damit die Gesellschaft anschließend liquidiert wird.

21.3.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Unabhängig von den steuerlichen Konsequenzen einer Veräußerung von Grundstücken durch einen Immobilienfonds ist auf Ebene eines jeden Anlegers zusätzlich zu prüfen, ob durch die (anteilige und mittelbare) Grundstücksveräußerung im Zusammenhang mit weiteren Grundstücksgeschäften ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird.

Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken (und grundstücksgleichen Rechten) sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Umfang dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Rahmen hinaus, kann allerdings auch eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines sogenannten gewerblichen Grundstückshandels vorliegen. Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels müssen alle Voraussetzungen einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt sein. Dies ist insbesondere eine selbstständige, nachhaltige, mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt.

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel verschiedene Kriterien entwickelt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Anzahl der Objekte und der enge zeitliche Zusammenhang zwischen Erwerb beziehungsweise Herstellung und Veräußerung. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel grundsätzlich dann vor, wenn innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden und jedes dieser Objekte sich zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht länger als fünf Jahre (in Sonderfällen zehn Jahre) im Eigentum des Veräußerers befand („Drei-Objekt-Grenze").

Für den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels können auch die Veräußerung von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften beziehungsweise die Veräußerung von Immobilien durch Grundstücksgesellschaften, an denen ein Steuerpflichtiger beteiligt ist, relevant werden. Daher kann für einen Anleger der Verkauf von Grundstücken durch Immobilienfonds oder von Anteilen an Immobilienfonds durch die Gesellschaft oder durch einen Spezial-AIF als mittelbare Grundstücksveräußerungen unter dem Gesichtspunkt eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich zu berücksichtigen sein.

Auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds ist von einem gewerblichen Grundstückshandel nicht auszugehen, da diese grundsätzlich eine langfristige Verwaltung der Immobilien anstreben, sodass insbesondere das Kriterium des engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Erwerb und Veräußerung nicht gegeben sein dürfte.

Gemäß dem Fondskonzept sind Verkäufe von Anteilen an Immobilienfonds durch die Gesellschaft (beziehungsweise mittelbar durch die Spezial-AIF) ab dem Jahr 2021 und damit innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach deren Erwerb vorgesehen.

Für die Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sämtliche Immobilienveräußerungen des Anlegers innerhalb des relevanten Zeitraums zu addieren. Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Gesellschaft, der Spezial-AIF und der Immobilienfonds werden Immobilienveräußerungen auf Ebene der Immobilienfonds dabei den jeweiligen Beteiligten der Immobilienfonds und damit mittelbar den Anlegern zugerechnet.

Folgende Veräußerungsvorgänge können grundsätzlich dazu führen, dass auf Anlegerebene ein sogenanntes „Zählobjekt" entsteht, welches im Rahmen der Prüfung, ob auf Anlegerebene die Drei-Objekt-Grenze überschritten wird, zu berücksichtigen ist:

- Veräußerung des Grundstücks durch einen Immobilienfonds,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an einem Immobilienfonds durch die Gesellschaft beziehungsweise einen Spezial-AIF,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an einem Spezial-AIF durch die Gesellschaft,
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger.

Als Zählobjekt wird nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung ein Veräußerungsvorgang jedoch nur dann berücksichtigt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- der Anleger ist an dem Immobilienfonds (mittelbar über die Gesellschaft und gegebenenfalls einen Spezial-AIF) zu mindestens 10 % beteiligt oder
- im Falle einer Beteiligung von weniger als 10 % beträgt der anteilige Verkehrswert des Grundstücks mehr als EUR 250.000 oder der anteilige Verkehrswert des Anteils an dem Immobilienfonds beträgt mehr als EUR 250.000.

Bei der Verkehrswertermittlung für das Grundstück ist dabei zu beachten, dass allein der Wert des veräußerten Grundstücks entscheidend ist, ohne Berücksichtigung einer etwaigen Fremdfinanzierung.

Liegt auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vor, weil er innerhalb von fünf Jahren mehr als drei (anteilige) Grundstücke veräußert hat oder weil andere Indizien dafür sprechen, die Tätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren, sind sämtliche Veräußerungsgewinne, die der Anleger beim Verkauf von in seinem Privatvermögen gehaltenen Grundstücken erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen. Dies gilt auch für Grundstücke, die der Anleger vor mehr als zehn Jahren erworben hat.

Vor diesem Hintergrund ist es daher in jedem Fall empfehlenswert, vor einer Beteiligung an der Gesellschaft die möglichen steuerlichen Folgen mit einem erfahrenen Steuerberater zu erörtern und dabei auch die übrigen individuellen Verhältnisse zu berücksichtigen.

21.3.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer

21.3.5.1 Allgemein

Soweit eine Beteiligung an der Gesellschaft unentgeltlich übertragen wird, handelt es sich grundsätzlich um einen erbschaft- beziehungsweise schenkungsteuerlichen Vorgang. Es gelten die Regelungen des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes sowie des Bewertungsgesetzes.

21.3.5.2 Bewertung

Bei den Anteilen an der Gesellschaft handelt es sich um steuerliches Betriebsvermögen. Für Betriebsvermögen erfolgt der Wertansatz grundsätzlich mit dem gemeinen Wert.

Für die Ermittlung des gemeinen Wertes wird gemäß § 11 Abs. 2 BewG in erster Linie auf tatsächliche Erwerbs- und Veräußerungsvorvorgänge zwischen fremden Dritten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, abgestellt. Sofern für Anteile an der Gesellschaft innerhalb der vorgenannten Frist ein Handel zwischen fremden Dritten stattgefunden hat, ist der gemeine Wert der Beteiligung dementsprechend hieraus abzuleiten. Andernfalls enthält das Bewertungsgesetz Verfahren und Methoden zur (hilfsweisen) Wertermittlung.

Bei Betriebsvermögen wird zwischen begünstigtem und nicht begünstigtem Vermögen unterschieden, wobei fremdvermietete Immobilien und im Ergebnis auch Beteiligungen an Immobilienfonds dem Grunde nach dem nicht begünstigten Betriebsvermögen (sogenanntes „Verwaltungsvermögen") zuzurechnen sind. Bei dem Vermögen der Gesellschaft handelt es sich somit konzeptionsgemäß um nicht begünstigtes Betriebsvermögen.

21.3.5.3 Steuerklassen und Steuersätze

Die Höhe der Steuerbelastung ist abhängig vom Wert der im Wege der Schenkung oder der Erbschaft übertragenen Vermögenswerte. Mehrere innerhalb von 10 Jahren von derselben Person anfallende Erwerbe werden dabei zusammengerechnet. Daneben hängt die Höhe der Steuerbelastung wesentlich vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem beziehungsweise Erblasser und Erbe ab. Dies resultiert insbesondere aus dem Umstand, dass sowohl der Steuersatz als auch die Inanspruchnahme möglicher Freibeträge nach diesem Verwandtschaftsverhältnis gestaffelt sind.

Die Steuersätze liegen derzeit zwischen 7 % (steuerpflichtiger Erwerb von bis zu EUR 75.000 in Steuerklasse I) und 50 % (zum Beispiel steuerpflichtiger Erwerb von mehr als EUR 6 Mio. in Steuer klasse III). Die maßgeblichen Freibeträge betragen zum Beispiel bei unentgeltlichen Übertragungen auf Ehegatten derzeit EUR 500.000 oder bei der Übertragung auf eigene Kinder EUR 400.000.

22. DATENSCHUTZ

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist als externe KVG der Gesellschaft verpflichtet, die gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die Verarbeitung personenbezogener Daten zu erfüllen. Die nachfolgenden Erläuterungen geben einen Überblick über die Erhebung und Verarbeitung dieser Daten.

Welche Daten werden erhoben?
Die KVG erfasst die von den Anlegern in der Beitrittserklärung angegebenen Daten. Dies sind

- Kontaktdaten (Anschrift, Telefon, E-Mail-Adresse)
- Staatsangehörigkeit
- Geburtsdaten
- Familienstand
- Beruf
- Ausweisdaten
- Steuerliche Angaben
- Bankdaten
- Angaben zum Status als „politisch exponierte Person"

Zu welchem Zweck werden die Daten erfasst?
Die personenbezogenen Daten werden erhoben, um die Beteiligung des Anlegers verwalten zu können. Darüber hinaus werden die Daten benötig, um gesetzliche Vorgaben zum Beispiel des Geldwäschegesetzes sowie steuerliche Meldeverpflichtungen erfüllen zu können.

Was ist die Rechtsgrundlage für die Erfassung der Daten?
Rechtsgrundlage ist die freiwillige Einwilligung des Anlegers zur Datenspeicherung und -nutzung. Darüber hinaus ist eine Verarbeitung der Daten auch nach der Datenschutzgrundverordnung zulässig, soweit dies zur Erfüllung vertraglicher und rechtlicher Verpflichtungen erforderlich ist.

Wer ist für den Datenschutz verantwortlich?
Verantwortlich für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die KVG. Um ein hohes Maß an Sicherheit gewährleisten zu können, arbeitet die KVG mit der VIVACIS GmbH zusammen.

Wer ist Datenschutzbeauftragter?
Matthias Borrmann, VIVACIS Consulting GmbH, Horexstraße 1, Alter Güterbahnhof, 61352 Bad Homburg

An wen werden Anlegerdaten weitergegeben?
Anlegerdaten werden von der KVG an konzernrechtlich verbundene Gesellschaften weitergegeben, damit diese ihren vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen können. Gleiches gilt für die Weitergabe der Daten an die Verwahrstelle, die BaFin sowie sonstige Aufsichtsbehörden. Darüber hinaus werden Anlegerdaten grundsätzlich nicht an externe Dritte weitergegeben.

Wie lange werden personenbezogene Daten gespeichert?
Die Daten werden nach Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleger bis zum Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfrist gespeichert.

Welches sind die Rechte des Anlegers?
Anleger haben jederzeit das Recht, von der KVG Auskunft über die über sie gespeicherten Daten zu verlangen. Darüber hinaus können Anleger jederzeit ihre Einwilligung zur Datenspeicherung widerrufen oder die Nutzung der Daten einschränken.

HTB

HTB 10.
GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT
PORTFOLIO GMBH & CO. KG

ANLAGEN

VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

1. Identität, ladungsfähige Anschrift, Vertretungsberechtigte und Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers sowie anderer für die Geschäftsbeziehung mit dem Anleger maßgeblicher Personen

a) Gesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRA 28185 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29. Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, vergleiche § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage zum Verkaufsprospekt).

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 31901 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Christian Averbeck, Imke Jaenicke und René Trost (ansässig ebendort). Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung für Fondsgesellschaften. Weiterhin übt die persönlich haftende Gesellschafterin die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch die Geschäftsführer Marco Ambrosius, Christian Averbeck, Thomas Hartauer, Georg Heumann und René Trost (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft, beauftragt. Die Gesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Gesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen.

Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

b) Treuhänderin:

Deutsche Fondstreuhand GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch den Geschäftsführer Mark Hülk (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen.

c) Anlagenvermittler:

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Für die Vermittlung von Kapitalanteilen an der Gesellschaft wird die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH weitere Anlageberater und Vermittler beauftragen.

Anlagevermittler:

Siehe die Angaben zum jeweiligen Vermittler in der Beitrittserklärung.

2. Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Gesellschaft. Diese wird sich direkt oder mittelbar über geschlossene Spezial-AIF an Immobilienfonds beteiligen. Die Anleger werden über Entnahmen und die Teilnahme am Liquidationserlös an den Einnahmen der Gesellschaft beteiligt. Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (samt Gesellschafts-, Treuhandvertrag und Anlagebedingungen). Mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH kommt eine vertragliche Beziehung zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Sämtliche wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 11, Anteile, des Verkaufsprospektes dargestellt.

3. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der Gesellschaft können nur erworben werden, solange diese Gesellschaft noch Kommanditkapital einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

4. Angaben über den Gesamtpreis, gegebenenfalls zusätzlich anfallende Steuern und Kosten

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens EUR 5.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen. Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 21, Kurzangaben über die für die Anleger bedeutenden Steuervorschriften, dargestellt. Die von der Gesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 12, Kosten, des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt.

5. Risiken des Beteiligungsangebotes

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, welcher entsprechend seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist. Auf die Risiken der Beteiligung wird ausführlich im Verkaufsprospekt in Kapitel 3, Risiken, hingewiesen. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals sowie das Risiko des Maximalverlustes, welches über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgeht. Eine Rückzahlung der Pflichteinlage und der prognostizierte Geschäftsverlauf werden nicht garantiert. Die in der Vergangenheit von Investmentvermögen erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

6. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Die Einzahlungstermine und -raten des Zeichnungsbetrages ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie diesem Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 11.2, Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen). Die Einlage ist nach Annahme des Beitritts und Aufforderung zur Zahlung entsprechend der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Treuhänderin zu zahlen.

7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 20.07.2018. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospektnachträge) gültig.

8. Widerrufsrecht

Sollte der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung als Fernabsatzvertrag oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben haben, steht ihm ggf. das gesetzliche Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrages und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung" in der Beitrittserklärung verwiesen.

9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2029. Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter verkürzt oder verlängert werden (vergleiche § 14 des Gesellschaftsvertrages).

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er sowie das Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Treugeber von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Treugebers oder bei Abtretung der Ansprüche aus diesem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt. Das Recht zur Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung ist gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Tritt der Treugeber unmittelbar in die Kommanditistenstellung ein, kann er das Gesellschaftsverhältnis ebenfalls nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 16 f. des Gesellschaftsvertrages. Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Vor Vertragsabschluss unterliegt die Aufnahme von Beziehungen zum Interessenten/Anleger dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Der Gesellschaftsvertrag sowie der Treuhandvertrag unterliegen ebenfalls dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag und aus dem Treuhandvertrag ist Bremen.

11. Sprache

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden auf Deutsch mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation auf Deutsch statt.

12. Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Verbraucher unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, Zugang zu der Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt
Telefon 069 9566-3232
Telefax 069 709090-990
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Zur außergerichtlichen Beilegung von verbraucherrechtlichen Streitigkeiten nach dem KAGB hat die BaFin eine Schlichtungsstelle eingerichtet. Diese ist mit zwei Schlichtern besetzt, die unabhängig agieren und nicht an Weisungen gebunden sind. Die Adresse lautet:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
53117 Bonn
Telefon 0228 4108-0
Telefax 0228 4108-62299
E-Mail schlichtungsstelle@bafin.de
Internet www.bafin.de/schlichtungsstelle.

13. Einlagensicherung

Ein Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen sind bei dieser Anlageform nicht vorgesehen.

TREUHANDVERTRAG

für die treuhänderische Beteiligung an der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG" genannten Person

– nachfolgend „Treugeber" genannt –

und

2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH,
   An der Reeperbahn 4A, 28217 Bremen,

– nachfolgend „Treuhänderin" genannt –

sowie

3. der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG,
   An der Reeperbahn 4A, 28217 Bremen,

– nachfolgend „Fondsgesellschaft" genannt –

Präambel

1. Grundlage dieses Treuhandvertrages („Treuhandvertrag") bildet der von dem Treugeber gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag").
2. Die Treuhänderin ist gem. §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist zu erhöhen, bis das Kapital der Fondsgesellschaft EUR 15.000.000 oder maximal EUR 30.000.000 zzgl. Ausgabeaufschlag beträgt.
3. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das Rechtsverhältnis zwischen einem in die Rechtstellung eines unmittelbaren Kommanditisten gewechselten Treugebers (§ 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages) regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie in entsprechender Anwendung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.

TEIL I
TREUHAND-VERWALTUNGSVERTRAG

§ 1 Auftrag zur Verwaltung

Erfolgt eine direkte Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft als Kommanditist, beauftragt er die Treuhänderin zugleich, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Gleiches gilt, wenn der als Treugeber gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten (Kommanditisten und Treugeber nachfolgend zusammenfassend auch „Treugeber"). Unbeschadet dessen kann der Treugeber seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben. Die Treuhänderin darf mit anderen Treugebern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

§ 2 Stimmrechtsausübung, Weisungen des Treugebers

Im Rahmen dieses Auftrages ist die Treuhänderin beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, im Namen und nach Maßgabe der Weisungen des Treugebers auszuüben, soweit er die Rechte nicht selbst ausübt. Widerspricht eine Weisung der gesellschaftsrechtlichen Treuepflicht oder einer gesetzlichen Bestimmung, so kann die Treuhänderin nach entsprechendem Hinweis an den Treugeber die Ausübung der Rechte und Pflichten verweigern. Liegt keine Weisung des Treugebers vor, so hat die Treuhänderin bei der Ausübung der Rechte für den Treugeber die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und nach bestem Wissen und Gewissen und i. S. d. Treugebers nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln. Die Treuhänderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen. Bei einer Änderung der Anlagebedingungen, die nach Maßgabe des § 267 Abs. 3 Satz 1 KAGB mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, darf die Treuhänderin das Stimmrecht bezüglich der Änderungen der Anlagebedingungen nur nach vorheriger Weisung durch die Treugeber ausüben.

§ 3 Teilnahme an Gesellschafterversammlungen

Die Treuhänderin nimmt an allen ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlungen teil, sofern sie nicht durch höhere Gewalt daran gehindert wird. Über das Ergebnis der Versammlungen berichtet die Treuhänderin dem Treugeber zeitnah schriftlich.

§ 4 Laufzeit, Beendigung

Der Vertrag gem. Teil I wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann vom Treugeber mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ablauf eines Geschäftsjahres, erstmalig jedoch zum 31.12.2029

ordentlich gekündigt werden. Im Falle des Ausscheidens des Treugebers aus der Fondsgesellschaft oder bei deren Liquidation ist der Vertrag gem. Teil I mit Wirksamkeit des Ausscheidens und Vollbeendigung der Fondsgesellschaft ohne Weiteres beendet.

TEIL II
TREUHANDVERTRAG

§ 5 Treuhandverhältnis/Abschluss des Treuhandvertrages/ Einzahlungen

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhänderin, die von ihr für den Treugeber im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
3. Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH geschlossen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihr gegengezeichneten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.
4. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich oder ähnlich lautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhänderin in das Handelsregister erfolgt gem. dem Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme in Höhe von 0,1 % der jeweils von den Treugebern übernommenen Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Fondsgesellschaft.
5. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist das anteilige wirtschaftliche Risiko. Im gleichen Umfang und entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
6. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhandschaft ergeben können.
7. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gem. Beitrittserklärung übernommene Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag hierauf nach Annahme der Beitrittserklärung unverzüglich und vollständig auf das in der Beitrittserklärung benannte Beitrittskonto einzuzahlen. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gem. § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
8. Die Treuhänderin hat Anspruch, unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB, darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung stehen. Sie muss für den Treugeber nicht in Vorleistung gehen, sondern kann von ihm zuvor Zahlung verlangen.
9. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 6 Weisungsrechte

1. Die Treuhänderin hat wegen aller Maßnahmen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung den Weisungen des Treugebers zu folgen. Sie hat die Informations- und Kontrollrechte gem. dem Gesellschaftsvertrag nach pflichtgemäßem Ermessen für den Treugeber wahrzunehmen. Der Treugeber ist berechtigt, diese Rechte auch selbst wahrzunehmen, sofern er dies der Treuhänderin zuvor schriftlich mitgeteilt hat.
2. Sind bei unaufschiebbaren Entscheidungen Weisungen nicht rechtzeitig zu erhalten, so hat die Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers zu handeln.
3. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung der einzelnen Treugeber unterschiedlich auszuüben.

§ 7 Versammlungen und Beschlüsse der Gesellschafter

1. Auf Gesellschafterversammlungen und bei Beschlüssen der Gesellschafter, die außerhalb von Gesellschafterversammlungen gefasst werden (Umlaufverfahren), stimmt die Treuhänderin gem. den ihr vom Treugeber erteilten Weisungen ab. Sind keine Weisungen erteilt, so erteilt der Treugeber hiermit der Treuhänderin bereits Vollmacht, die Rechte aus der Kommanditbeteiligung, insbesondere das Stimmrecht, auszuüben. In diesem Fall stimmt

die Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse der Treugeber ab.

2. Der Treugeber ist berechtigt, seine Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, auf Gesellschafterversammlungen und anlässlich sonstiger Beschlüsse der Gesellschafter anstelle der Treuhänderin auszuüben.
3. Die Treuhänderin hat den Treugeber unverzüglich über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, unter Übersendung der relevanten Unterlagen, zu informieren und sich Weisungen einzuholen.
4. Den Treugebern sind die Protokolle der Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft unverzüglich durch die Treuhänderin zuzusenden.

§ 8 Treuhandverwaltung/Pflichten des Treugebers/Pflichten der Treuhänderin

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit den treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlagen an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Treugeber übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen, Beitragspflichten, das Abfindungsguthaben und alle sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligungen der Treugeber an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Treugeber weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Treugeber ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für den Treugeber empfangsbevollmächtigt.
4. Nach § 152 Abs. 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Pflichteinlage herabmindert, der Zustimmung des Treugebers. Vor der Zustimmung ist der Treugeber darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
5. Die Treuhänderin erstattet dem Treugeber zeitnah nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen schriftlichen Bericht, der auch Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle enthalten soll. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Treugeber auch gesondert über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in angemessenen Abständen zu unterrichten.
6. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft ist nicht Dritte i. S. dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.
7. Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.
8. Jeder Treugeber ist verpflichtet, seine Sonderbetriebsausgaben, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft (31.12.) der Treuhänderin mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Fondsgesellschaft in Auftrag gibt.
9. Der Treugeber ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person, seiner Anschrift, seinen Steuerdaten oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschafterbeteiligung der Treuhänderin mitzuteilen.

§ 9 Übertragung und Belastung von Beteiligungen

1. Jeder Kommanditist/Treugeber kann auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals über seinen Gesellschaftsanteil verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten/Treugebers aus diesem Vertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Kommanditisten/Treugeber fällige Ansprüche zustehen oder wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht. Verweigert die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Zustimmung, entscheidet hierüber die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin jederzeit möglich.
2. Soweit eine Verfügung gem. Ziffer 1 mittelbar und/oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 30 % an der Fondsgesellschaft führt, bedarf die Verfügung der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung und der vorherigen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Gesellschafterversammlung und/oder die persönlich haftende Gesellschafterin sind berechtigt, die Zustimmung zu versagen, wenn

hierdurch eine Schädigung oder sonstige Beeinträchtigung der Fondsgesellschaft oder einzelner ihrer Gesellschafter zu befürchten ist.

3. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 des Gesellschaftsvertrages unverändert und einheitlich fortgeführt.

§ 10 Tod des Treugebers

1. Mit dem Tod des Treugebers wird dieser Vertrag als Treuhandvertrag mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt.
2. Die Erben/Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer anderen von der Treuhänderin akzeptierten Urkunde zu legitimieren. Die Weisungsechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin und auch ihr Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ruhen, solange sie nicht einen Erbschein vorgelegt und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin – und im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft – schriftlich angezeigt haben. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner unverzüglich die für die Eintragung im Handelsregister erforderliche notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht nachzureichen oder den Treuhandvertrag mit der Treuhänderin einzugehen.

§ 11 Beendigung und Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.
2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist, wenn die von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung von einem Gläubiger der Treuhänderin gepfändet wird und wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.
3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der in diesem Treuhandvertrag genannten Gründen beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Der Treugeber kann gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe des Teil I dieses Vertrages wahr, es sei denn, aus der unmittelbaren Beteiligung des (ehemaligen) Treugebers als Kommanditist ergibt sich etwas anderes. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Der Treugeber hat der Treuhänderin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf eigene Kosten zu erteilen und die Kosten der Handelsregistereintragung zu tragen.
5. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss eines Kommanditisten auch in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhänderin deshalb anteilig aus der Fondsgesellschaft aus, ist das Treuhandverhältnis beendet, ohne dass es weiterer Willenserklärungen bedarf. Der Treugeber kann die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.

§ 12 Personenmehrheit

1. Sofern die Treuhänderin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Personenmehrheiten nach § 12 Ziffer 1 bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen.
3. Die Abgabe von Erklärungen, einschließlich der Stimmrechtsausübung durch einen der Treugeber wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit.
4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.

TEIL III
GEMEINSAME VORSCHRIFTEN FÜR VERWALTUNGS- UND TREUHANDVERHÄLTNIS

§ 13 Vergütung

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten aus diesem Vertrag als Treuhänderin, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt (§§ 1 bis 3 in Bezug auf Direktkommanditisten und insbesondere § 5 Ziffer 1 und 5, § 7 und § 8 Ziffer 1 in Bezug auf die Treuhandkommanditisten) von der Fondsgesellschaft für ihre laufende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % der in den Anlagebedingungen beschriebenen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 12.000 p. a. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
2. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

§ 14 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen. Die Haftung bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.

2. Grundlage der Beteiligung des Treugebers sind ausschließlich die im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaften enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat den Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Folgen. Angestrebte steuerliche Folgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und Finanzgerichtsbarkeit.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Treugebers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (drei Tage ab Datum Poststempel) als ihm zugegangen.
2. Die Treuhänderin weist ausdrücklich darauf hin, dass die persönlichen Daten im Rahmen dieses Treuhandvertrages elektronisch gespeichert werden und dass die in der Platzierung des Kommanditkapitals eingeschalteten Personen über die Verhältnisse der Fondsgesellschaft zu Vertriebszwecken informiert werden. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich seiner Bestandsdaten (Name, Wohnsitz, Anschrift, Bankverbindung, Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
4. Die Beitrittserklärung des Treugebers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
5. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
7. Erfüllungsort ist der Sitz der Fondsgesellschaft. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der Fondsgesellschaft.

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und der
HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen,
(nachstehend „HTB 10. KG" oder „Gesellschaft" genannt)
extern verwaltet durch die
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen,
(nachstehend „AIF-KVG" genannt)
für den von der AIF-KVG verwalteten
geschlossenen Publikums-AIF,
die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1
Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
2. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB i. V. m. den §§ 273 bis 277, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
3. Vermögensgegenstände nach dem § 195 KAGB Bankguthaben.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

§ 2
Anlagegrenzen

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Die Gesellschaft investiert in Vermögensgegenstände mit einem jeweiligen Wert von bis zu EUR 50 Mio.

Die Anlage erfolgt hierbei unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB in die in § 1 erwähnten Vermögensgegenstände. Für die Investition in Vermögensgegenstände gelten die folgenden Investitionskriterien.

1. Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 2 angelegt.
2. Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals indirekt in
   a. Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Handel oder Logistik,
   b. deutsche Standorte in den alten Bundesländern oder Berlin,
   c. Mietfläche von mehr als 800 m²
   angelegt.
3. Es werden maximal
   a. 50 % des investierten Kapitals indirekt in Betreiberimmobilien (Hotels, Pflegeimmobilien und Krankenhäuser) und
   b. 20 % des investierten Kapitals indirekt in Wohnimmobilien angelegt.
4. Es werden 100 % des investierten Kapitals indirekt in Vermögensgegenstände angelegt, die in Deutschland belegen sind.
5. 100 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände angelegt, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.
6. Die Gesellschaft kann Ausschüttungen, welche aus Objektverkäufen aus Zielfonds oder Investment-/Objektgesellschaften resultieren, durch Reinvestitionen bis zum 31.12.2024 wieder anlegen.

§ 3
Leverage und Belastungen

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

ANTEILKLASSEN

§ 4
Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gem. §§ 149 Abs. 2 i. V. m. 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 5
Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

a) Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein.

b) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 10,50 % des Ausgabepreises.

c) Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

d) Vorabverzinsung

Die Gesellschafter erhalten für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 eine Vorabverzinsung (als Vorabgewinn) in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und (ggf. anteilig) eingezahlte Nominalkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt. Für die Zahlung der Vorabverzinsung und die weitere Ergebnisverteilung gelten die Bestimmungen des § 11 Gesellschaftsvertrag.

e) Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 6,03 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

f) Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

§ 6
Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,42 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 mindestens jedoch EUR 120.000 p. a. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,30 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 108.000 p. a. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf jährliche Vergütungen monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

c) Die Deutsche Fondstreuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt (das Führen des Anlegerregisters und die Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben) eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Vom Datum der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2019 beträgt die jährliche Vergütung jedoch mindestens EUR 12.000 p. a. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, im ersten Monat wird die Mindestvergütung mit einem Zwölftel des Mindestbetrages angesetzt. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen der Vergütungen zu a), b) und c) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Investmentgesellschaften

Auf Ebene der von der Gesellschaft zu erwerbenden Investmentgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Investmentgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 14.280 p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
   aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
   bb) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
dd) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
ee) Kosten für die Prüfung des Jahresberichtes durch deren Abschlussprüfer;
ff) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
gg) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
hh) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
ii) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
jj) Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen in Präsenzform;
kk) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
ll) Angemessene Kosten für den Beirat.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Investment-/Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Investment-/Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
c) Aufwendungen, die bei einer Investment-/Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1. und 2. jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 5 % des Kaufpreises erhalten. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.
b) Der Gesellschaft werden bei Wiederanlagen, welche direkt oder durch einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF vorgenommen werden, Transaktionsgebühren in Höhe von 2 % des Kaufpreises belastet. Bei indirekter Investition über einen von der KVG verwalteten Spezial-AIF erfolgt die Belastung der Transaktionsgebühr in Höhe des Anteils der Gesellschaft am Spezial-AIF und nur insoweit, als auf Ebene des Spezial-AIF keine gesonderte Gebühr hierfür erhoben wurde.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 25 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen von bis zu 5 % des Anteilswertes, beschränkt jedoch auf nachgewiesene Kosten, verlangen.

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentvermögen von der AIF-KVG selbst, von einer anderen AIF-KVG oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

12. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die gesetzliche Umsatzsteuer.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 7

Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität, insbesondere Erträge und Veräußerungsgewinne aus den Vermögensgegenständen, soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft oder für Reinvestitionen benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 8

Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Dauer der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2029 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.
   a) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um bis zu ein Jahr verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:
      i) wirtschaftliche Gründe für die Veräußerung der gehaltenen Vermögensgegenstände vor Erreichen der Grundlaufzeit sprechen,
      ii) erfolgte oder bevorstehende Änderungen der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen die vorzeitige Beendigung sinnvoll erscheinen lassen.
   b) Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:
      i) der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
      ii) während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
      iii) rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gem. § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 9

Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gem. § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

§ 10

Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anlagebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Rechtsvorschriften ändern. Eine Änderung ist nur entsprechend den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages möglich.
3. Gerichtsstand ist Bremen, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

Zwischen

1. der HTB Investors GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen

und

2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4A, 28217 Bremen

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft" genannt) lautet:
   HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Bremen.
3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gem. §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.
2. Die Fondsgesellschaft kann Geschäfte jeder Art tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu dienen und diesen zu fördern, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Die Fondsgesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Gegenstandes erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie ist ferner berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, gleichartige oder ähnliche Unternehmen zu erwerben oder zu gründen.

§ 3 Anlagebedingungen, Investitions- und Finanzplan

1. Die Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB werden für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.
2. Für die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft gilt der als Anlage 1 beigefügte Investitions- und Finanzplan. Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Kommanditkapital von EUR 15.000.000. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu EUR 30.000.000 ist im Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin zulässig (§ 4 Ziffer 3). Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung (dort Ziffer 1 und Ziffer 2) ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Erhöhungsbetrages.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von EUR 6.000.000 jederzeit ab dem 30.06.2019 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Kommanditkapitals.
4. Soweit sich beitretende Kommanditisten als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, ist die Einlage auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
5. Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2020 nicht in Anspruch genommen werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Kommanditisten zurückzuzahlen.
6. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 5.000 (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
7. Je EUR 1.000 des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil i. S. d. KAGB sowie der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG gem. den Anlagebedingungen.

§ 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH, Bremen, mit einer Einlage von EUR 1.000.
2. Kommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von EUR 1.000.
3. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH („Treuhänderin") ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte („Treugeber") um den Betrag von bis zu EUR 14.998.000 einmalig oder in Teilbeträgen mit Wirkung für alle Kommanditisten zu erhöhen. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
   Eine darüber hinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu EUR 15.000.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig („erhöhtes Kommanditkapital"). Die Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Deutsche Fondstreuhand GmbH und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH und die Eintragung der Erhöhung der Kommanditeinlage im Handelsregister der Fondsgesellschaft. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).
4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % zu entrichten. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

5. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlichen Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.
6. Alle Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 0,1 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
7. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seine Zeichnungssumme nach Mahnung und Fristsetzung nicht erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungssumme des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuhänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuhänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gem. § 181 BGB – im entsprechenden Umfang neue Kommanditisten/Treugeber in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – ggf. anteilig – aus der Fondsgesellschaft aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes, verlangen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin nicht zu. Hinsichtlich des Verzugsschadens, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung der Zeichnungssumme bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen. Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden bzw. seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuhänderin an die Stelle der Treuhänderin mit der Wirkung, dass die Treuhänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.
8. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

§ 5 Gesellschafterkonten

1. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten gebucht.
2. Neben den festen Kapitalkonten gem. Ziffer 1 werden bewegliche Kapitalkonten für anteilige Gewinne und Verluste, den einzuzahlenden Ausgabeaufschlag sowie Entnahmen geführt. Es wird ein separates Kapitalkonto geführt, auf dem das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres nach § 22 Abs. 3 II Nr. 6 KARBV gebucht wird.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich. Die Regelung des § 11 bzgl. einer Vorabverzinsung bleibt hierdurch unberührt.

§ 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.
2. Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens im Einklang mit den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG") übertragen. Die KVG hat mit Abschluss des Fremdverwaltungsvertrages die Berechtigung, die Fondsgesellschaft unter der Befreiung der Beschränkung des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten, erhalten.
   Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt in diesem Zusammenhang unter anderem
   - die Beauftragung der externen KVG
   - die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen KVG zu erbringenden Dienstleistungen gem. den Vereinbarungen des Fremdverwaltungsvertrages
   - ggf. die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen KVG, soweit erforderlich
   - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen
   - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
3. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestitionen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsge-

sellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.

4. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

§ 7 Beirat

1. Zur Beratung der persönlich haftenden Gesellschafterin kann bei der Fondsgesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung gebildet werden. Der Beirat besteht aus drei Gesellschaftern. Zwei Beiratsmitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt das dritte Beiratsmitglied.
2. Der Beirat ist berechtigt, von der persönlich haftenden Gesellschafterin bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirats ist eines seiner Mitglieder oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter beauftragter Dritter, der Angehöriger der wirtschaftsprüfenden oder steuerberatenden Berufe sein muss, berechtigt, die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft auf deren Kosten einzusehen. Der Beirat ist zur Verschwiegenheit verpflichtet. Der Beirat ist nicht berechtigt, der persönlich haftenden Gesellschafterin Weisungen zu erteilen.
3. Die Mitglieder des Beirats werden jeweils für drei Jahre gewählt bzw. bestimmt. Mehrere Amtszeiten sind zulässig. Findet eine Wahl der zu wählenden Beiratsmitglieder nicht rechtzeitig vor dem Ende der bestehenden Amtsperiode nach Satz 1 statt, so gilt der Beirat in seiner bisherigen Zusammensetzung bis zur nächsten Beiratswahl, die schnellstmöglich durchzuführen ist, als bestellt.
4. Der Beirat erhält keine Tätigkeitsvergütung. Die Fondsgesellschaft ersetzt dem Beirat die bei seiner Tätigkeit anfallenden notwendigen Auslagen.

§ 8 Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Dezember nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Bremen abgehalten werden. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 9 Ziffer 7 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die persönlich haftende Gesellschafterin dies für zweckmäßig hält. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Kommanditisten, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin der Aufforderung von Kommanditisten zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.

   Der KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 gelten insoweit entsprechend.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d. h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Tag der Versammlung an alle Gesellschafter abgesandt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern. Das Einberufungsdatum ist das Datum des Poststempels.
4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Versendung – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – der persönlich haftenden Gesellschafterin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
5. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren eine Stimme.
6. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Kommanditeinlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern gem. § 2 des Treuhandvertrages erteilten Weisungen.
7. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) oder durch den Finanzberater, der dem Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermittelt hat, vertreten zu lassen. Die Vertreter nach Satz 1 haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren.

Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden.

8. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.
9. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von sechs Wochen nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt.

§ 9 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:
   a) über die Genehmigung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft;
   b) über die Entlastung der Mitglieder des Beirats, der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung;
   c) über die Entlastung der KVG und ihrer Geschäftsführung;
   d) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung;
   e) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2018 und 2019, in welchen die Benennung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erfolgt;
   f) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
   g) über die Auflösung der Fondsgesellschaft;
   h) über Änderungen der Anlagebedingungen (in Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsvorschriften);
   i) über die Verkürzung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 14;
   j) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 14.
2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen:
   a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
   b) die Auflösung der Fondsgesellschaft;
   c) die Verkürzung der Laufzeit der Fondsgesellschaft;
   d) die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft.
3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.
4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages zu Lasten der Gesellschafter gem. § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.
5. Änderungen des § 11 (Gewinn und Verlust) und § 12 (Entnahmen) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten ist. Bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit ist die Treuhänderin auch mit den Stimmen vertreten, für die ihr keine Weisung erteilt wurde. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die persönlich haftende Gesellschafterin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
7. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn nicht mehr als 25 % der gesamten Stimmen dem vor Ablauf der Abstimmungsfrist widersprechen. Im Hinblick auf die Abstimmungsfristen von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 8 Ziffer 3 entsprechend, d. h. die Stimmen der Gesellschafter müssen innerhalb von drei Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Fondsgesellschaft eingehen.

§ 10 Verwahrstelle

Die KVG hat für die Fondsgesellschaft mit Verwahrstellenvertrag die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gem. § 80 Abs. 3 KAGB zur Verwahrstelle bestellt. Diese nimmt die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahr.

§ 11 Gewinn und Verlust

Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:

1. Alle Gesellschafter erhalten zunächst eine Vorabverzinsung von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und (ggf. anteilig) eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt bis zum 31.12.2018. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern

als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Das restliche Ergebnis wird auf alle Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Fondsgesellschaft zum 31.12.2018 verteilt, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts.

2. Ab dem Jahr 2019 erfolgt die Ergebnisverteilung wie folgt:
   a) Alle Gesellschafter erhalten zunächst eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und (ggf. anteilig) eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem 1. des auf die Einzahlung folgenden Monats, frühestens ab dem 01.01.2019 bis zum 31.12.2019. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf den Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.
   b) Das restliche verbleibende Ergebnis wird wie folgt verteilt:
      aa) Im Jahr 2019 wird das restliche Ergebnis zunächst den in 2019 beigetretenen Gesellschaftern in dem Umfang zugewiesen, in dem die in 2018 beigetretenen Gesellschafter Ergebniszuweisungen erhalten haben (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung). Das danach verbleibende Ergebnis wird auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zum 31.12.2019 verteilt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter zum 31.12.2019 hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung) gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in 2019 nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren bis eine Gleichstellung erreicht ist.
      bb) Nach erfolgter Gleichstellung wird das restliche Ergebnis auf alle Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Jahresende verteilt.

§ 12 Entnahmen

1. Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, können die Ergebnisanteile in folgender Reihenfolge entnommen werden:
   a) Die in § 11 Ziffer 1 und Ziffer 2 a) genannte Vorabverzinsung.
   b) Sonstige Ergebnisverwendung.
2. Die persönlich haftende Gesellschafterin kann nach pflichtgemäßem Ermessen angemessene Teilbeträge des Gewinns und/oder der erwirtschafteten und/oder bestehende Liquiditätsüberschüsse einer Rücklage zuführen und diese im Rahmen wirtschaftlich vertretbarer und kaufmännischer Vorsicht verwenden. Die Einwilligung der Gesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.
   Grundsätzlich ist geplant, jährlich ab dem 31.12.2020 zwei bis vier Auszahlungen vorzunehmen. Die Auszahlungen an die Gesellschafter können nach pflichtgemäßem Ermessen der persönlich haftenden Gesellschafterin erfolgen. Auszahlungen können darüber hinaus auch unterjährig als Vorabauszahlungen erfolgen.

§ 13 Jahresbericht

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Wirtschaftsprüfer zu prüfen.
2. Nach Vorliegen des Prüfungsberichtes erhält jeder Gesellschafter eine Kopie des Jahresberichtes zugesandt, spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung, soweit nicht gesetzliche Vorschriften eine frühere Vorlage verlangen. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat der Treuhänderin auf Verlangen eine Kopie des Jahresberichtes für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

§ 14 Laufzeit der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2029 (nachfolgend „Grundlaufzeit" genannt). Sie wird nach Ablauf dieser Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter um ein Jahr verkürzt werden. Zulässige Gründe für die Verkürzung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.
3. Die Gesellschafterversammlung kann die Verlängerung der Laufzeit in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

§ 15 Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruht das Stimmrecht aus der Beteiligung des Erblassers. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

§ 16 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
   a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt;
   b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung;
   c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird;
   d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird;
   e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt;
   f) er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 7);
   g) auf ihn die in § 4 Ziffer 8 genannten Eigenschaften zutreffen;
   h) die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem GwG nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

   Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Gesellschafter verpflichtet, dies unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Teilt ein Gesellschafter den Ausschlussgrund nach Maßgabe des vorstehenden Satzes pflichtwidrig nicht mit, wird der Gesellschafter bis zur Kenntnis der persönlich haftenden Gesellschafterin von dem Ausschlussgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter der Fondsgesellschaft behandelt.
3. Die Regelungen der Ziffer 2. gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treuhänder hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.
6. § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht.

§ 17 Auseinandersetzung

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von dieser gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB i. V. m. § 271 f. KAGB.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Kommanditisten zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
4. Der ausscheidende Kommanditist kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
6. Scheidet ein Kommanditist gem. § 4 Ziffer 7 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Kommanditeinlage. Die Regelungen zu vorstehenden Ziffern 2. bis 5. finden entsprechende Anwendung.

§ 18 Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Jeder Kommanditist/Treugeber kann auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals über seinen Gesellschaftsanteil verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten/Treugebers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der

Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 5 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Kommanditisten/Treugeber fällige Ansprüche zustehen oder wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht. Verweigert die persönlich haftende Gesellschafterin ihre Zustimmung, entscheidet hierüber die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin jederzeit möglich.

2. Soweit eine Verfügung gem. Ziffer 1 mittelbar und/oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 30 % an der Fondsgesellschaft führt, bedarf die Verfügung der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung und der vorherigen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Gesellschafterversammlung und/oder die persönlich haftende Gesellschafterin sind berechtigt, die Zustimmung zu versagen, wenn hierdurch eine Schädigung oder sonstige Beeinträchtigung der Fondsgesellschaft oder einzelner ihrer Gesellschafter zu befürchten ist.
3. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

§ 19 Auflösung der Fondsgesellschaft

1. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin Liquidatorin.
2. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Kommanditeinlagen nach Maßgabe der jeweiligen festen Kapitalkonten zueinander zu verteilen.
3. Zu den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Auszahlungen an die Gesellschafter sowie etwaig noch nicht entnommene Vorabgewinne. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Fondsgesellschaft Ersatz ihrer Auslagen einschließlich von ihr getätigter Aufwendungen für Beauftragte.
4. Die Liquidatorin hat gem. § 161 Abs. 2 KAGB jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

§ 20 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Die Kommanditisten sind verpflichtet, der Fondsgesellschaft Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen. Mitteilungen an die Kommanditisten erfolgen mit einfachem Brief an die letzte der Fondsgesellschaft bekannt gegebene Adresse. Sie gelten drei Werktage nach Absendung als zugegangen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
4. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
5. Gerichtsstand ist Bremen.

INVESTITIONS- UND FINANZPLAN GEM. § 3 ZIFFER 2 DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES DER HTB 10. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH

Mittelverwendung	in TEUR	in %
1. Aufwand für den Erwerb von Zielfonds		
Anschaffungskosten	13.425	89,50 %
2. Transaktionskosten		
Auswahl, interne Bewertung, Ankaufsabwicklung	671	4,47 %
3. Initialkosten		
Konzeption	304	2,03 %
Kosten für die Eigenkapitalvermittlung [1]	600	4,00 %
Gesamt	**15.000**	**100,00 %**

Mittelherkunft	in TEUR	in %
HTB Investors GmbH	1	0,01 %
Deutsche Fondstreuhand GmbH	1	0,01 %
Anleger [1]	14.998	99,98 %
Gesamt	**15.000**	**100,00 %**

[1] zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag

NOTIZEN

NOTIZEN

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH | An der Reeperbahn 4 A | 28217 Bremen
Telefon 0421 792839-0 | Fax 0421 792839-29 | vertrieb@htb-fondshaus.de