



# **HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG**

## **Jüngster Nettoinventarwert**

### **Angaben zum Nettoinventarwert (Stand: 24. August 2023)**

Der jüngste Nettoinventarwert des HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt **3.000,00 EUR**.

### **Wichtige Hinweise**

Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag 24. August 2023 ermittelt. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll während des Platzierungszeitraums und der nachfolgenden Investitionsphase erst schrittweise aufgebaut werden.

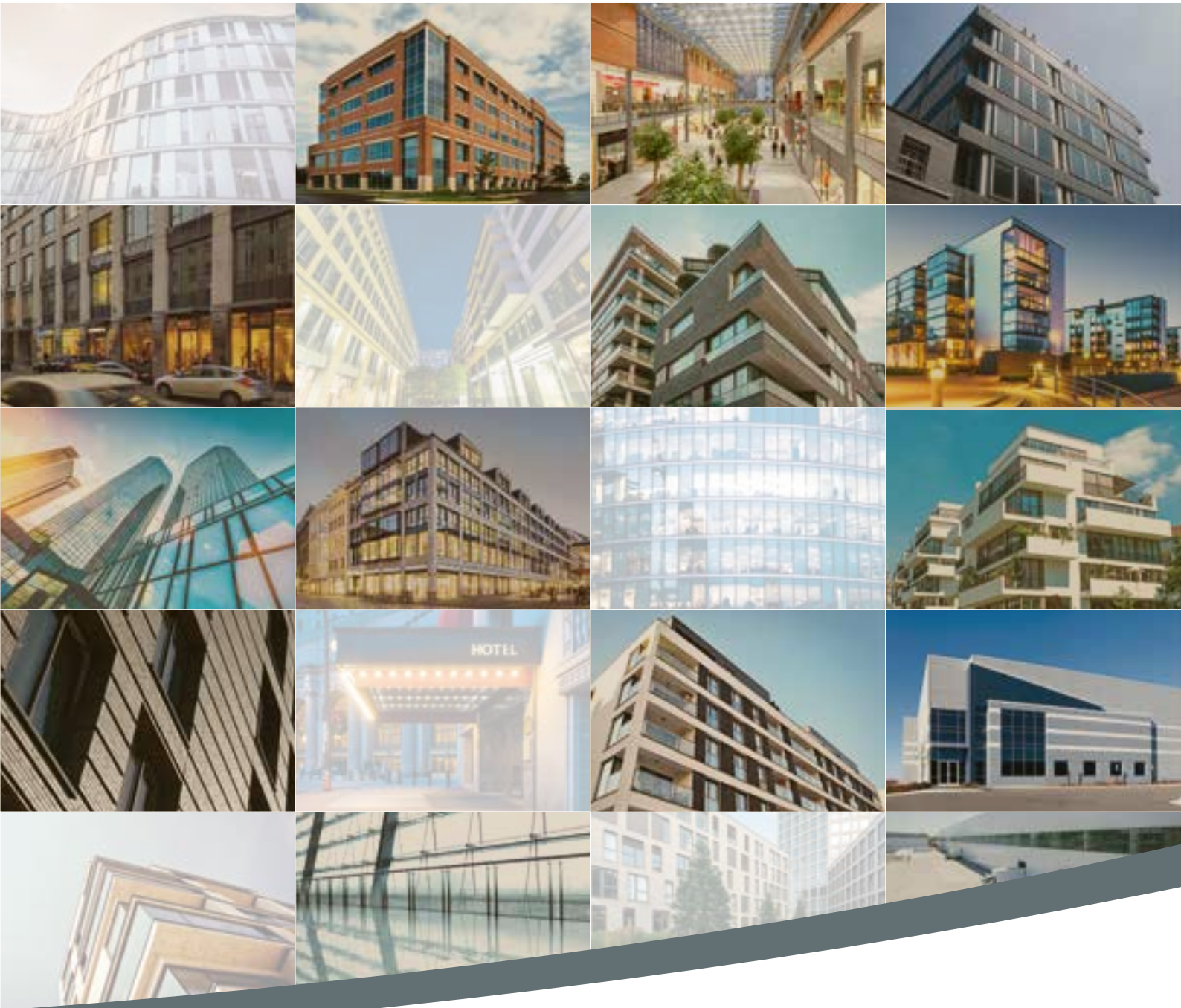
Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert bezieht sich auf die Eröffnungsbilanz und berücksichtigt die Einlagen der Gründungsgesellschafter. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

**Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Platzierungsphase stark eingeschränkt, da er ermittelt wurde, bevor Anleger ihre Einzahlungen geleistet haben. Durch Einzahlungen der Anleger sowie Investitionstätigkeit unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.**

Der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens wird künftig, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Homepage der KVG unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) in der Rubrik „Aktuelle Produkte“ bzw. im Jahresbericht mitgeteilt.

Stand: 2. Januar 2024

[www.htb-group.de](http://www.htb-group.de)



# **HTB 14. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG**

**VERKAUFSPROSPEKT**





**HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment  
Portfolio GmbH & Co. KG**

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Wichtige Hinweise</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. Angebot im Überblick</b>  | <b>7</b>  |
| <b>3. Risiken</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft                         | 9         |
| 3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft            | 9         |
| 3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft               | 15        |
| 3.4 Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien                      | 17        |
| 3.5 Keine bekannten weiteren wesentlichen Risiken                           | 20        |
| <b>4. Fondsgesellschaft</b>   | <b>21</b> |
| 4.1 Firma, Gesellschafter, Geschäftsführung und Vertretung                  | 21        |
| 4.2 Auflage und Geschäftsjahr   | 21        |
| 4.3 Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft                            | 21        |
| 4.4 Gerichtsstand, anwendbares Recht  | 22        |
| <b>5. Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>                                    | <b>23</b> |
| 5.1 Aufgaben der KVG  | 23        |
| 5.2 Informationen zum Risikomanagement                                      | 23        |
| 5.3 Liquiditätsmanagement   | 23        |
| 5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen                          | 24        |
| 5.5 Berufshaftungsrisiken   | 24        |
| 5.6 Vergütungspolitik der KVG   | 24        |
| 5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen                       | 25        |
| 5.8 Interessenkonflikte   | 25        |
| <b>6. Verwahrstelle</b>   | <b>26</b> |
| <b>7. Treuhänderin</b>  | <b>27</b> |
| <b>8. Profil des typischen Anlegers</b>                                     | <b>28</b> |
| <b>9. Faire Behandlung der Anleger</b>                                      | <b>29</b> |
| 9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie   | 29        |
| 9.2 Beschwerdemanagementsystem  | 29        |
| 9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung                                     | 29        |
| <b>10. Vermögensgegenstände</b>   | <b>30</b> |
| 10.1 Anlageziele und Anlagepolitik  | 30        |
| 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen                        | 30        |
| 10.3 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik                    | 32        |
| 10.4 Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes              | 32        |
| 10.5 Finanzierung   | 36        |
| 10.6 Derivate   | 36        |
| 10.7 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft         | 36        |
| 10.8 Primebroker  | 36        |
| <b>11. Anteile</b>  | <b>37</b> |
| 11.1 Art der Anteile, Anteilklassen   | 37        |
| 11.2 Hauptmerkmale der Anteile  | 37        |
| 11.3 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen                              | 39        |
| 11.4 Ausgabe- und Rücknahmepreis  | 39        |
| 11.5 Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge    | 39        |
| 11.6 Tod eines Anlegers   | 40        |
| 11.7 Ausscheiden eines Gesellschafters                                      | 40        |
| 11.8 Börsen und Märkte  | 41        |
| 11.9 Volatilität  | 41        |
| <b>12. Kosten</b>   |           |
| 12.1 Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren | 42        |
| 12.1.1 Initialkosten und Ausgabeaufschlag                                   | 42        |
| 12.1.2 Laufende Vergütungen und Kosten                                      | 42        |
| 12.1.3 Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten     | 43        |
| 12.1.4 Erfolgsabhängige Vergütung   | 43        |

|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| 12.2           | Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen                              | 43        |
| 12.3           | Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren  | 44        |
| 12.3.1         | Ausgabeaufschlag   | 44        |
| 12.3.2         | Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren   | 44        |
| 12.4           | Angabe einer Gesamtkostenquote   | 44        |
| 12.5           | Rückvergütungen  | 44        |
| <b>13.</b>     | <b>Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)</b>   | <b>45</b> |
| <b>14.</b>     | <b>Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren</b>  | <b>47</b> |
| 14.1           | Bewertung der Vermögensgegenstände vor Investition   | 47        |
| 14.2           | Laufende Bewertung   | 47        |
| 14.3           | Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil   | 48        |
| 14.4           | Bisherige Wertentwicklung  | 48        |
| <b>15.</b>     | <b>Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen</b>  | <b>48</b> |
| 15.1           | Ertragsermittlung  | 48        |
| 15.2           | Ertragsverwendung  | 48        |
| 15.3           | Auszahlungen   | 48        |
| <b>16.</b>     | <b>Jahresberichte, Abschlussprüfer</b>   | <b>49</b> |
| <b>17.</b>     | <b>Vertragspartner und Verträge</b>  | <b>50</b> |
| 17.1           | Gesellschafter der Fondsgesellschaft   | 50        |
| 17.1.1         | Persönlich haftende Gesellschafterin   | 50        |
| 17.1.2         | Geschäftsführende Kommanditistin   | 50        |
| 17.1.3         | Treuhänderin   | 50        |
| 17.2           | Wichtige Vertragspartner   | 50        |
| 17.2.1         | Kapitalverwaltungsgesellschaft   | 50        |
| 17.2.2         | Verwahrstelle  | 50        |
| 17.3           | Wichtige Verträge  | 51        |
| 17.3.1         | Fremdverwaltungsvertrag  | 51        |
| 17.3.2         | Verwahrstellenvertrag  | 51        |
| <b>18.</b>     | <b>Steuerliche Grundlagen</b>  | <b>53</b> |
| 18.1           | Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung   | 53        |
| 18.2           | Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft  | 53        |
| 18.2.1         | Qualifikation der Einkünfte  | 53        |
| 18.2.2         | Ertragsteuerliche Zurechnung der Einkünfte   | 54        |
| 18.2.3         | Gewerbesteuer  | 54        |
| 18.2.4         | Verfahrensrechtliche Regelungen  | 54        |
| 18.2.5         | Umsatzsteuer   | 54        |
| 18.3           | Besteuerung auf Ebene der Sondervermögen   | 54        |
| 18.3.1         | Körperschaftsteuer   | 55        |
| 18.3.2         | Gewerbesteuer  | 55        |
| 18.3.3         | Verfahrensrechtliche Regelungen  | 56        |
| 18.3.4         | Umsatzsteuer   | 56        |
| 18.4           | Besteuerung auf Ebene der Anleger  | 56        |
| 18.4.1         | Einkunftsart   | 56        |
| 18.4.2         | Besteuerung der laufenden Einkünfte  | 56        |
| 18.4.3         | Berücksichtigung von Werbungskosten und Verlusten  | 56        |
| 18.4.4         | Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/Liquidation der Fondsgesellschaft und/oder der Sondervermögen                                 | 57        |
| 18.4.5         | Steuerbefreiung der Anteilklasse 2   | 57        |
| 18.4.6         | Erbschaft- und Schenkungsteuer   | 57        |
| <b>Anlagen</b> |  |           |
|                | Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen | 60        |
|                | Gesellschaftsvertrag   | 63        |
|                | Anlagebedingungen  | 74        |
|                | Treuhandvertrag  | 79        |

# 1. Wichtige Hinweise

Bei der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“) handelt es sich um ein inländisches Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Fondsgesellschaft hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“) bestellt.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Hierzu zählen der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages), das Basisinformationsblatt sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Diese sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der KVG unter [www.htb-group.de](http://www.htb-group.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.fondshaus@htb-group.de](mailto:info.fondshaus@htb-group.de)

Die nachfolgenden Angaben 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 und Prognosen kommen. Die KVG übernimmt keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft sich an zwei von der KVG verwalteten Sondervermögen beteiligt. Darüber hinaus wurden für die Fondsgesellschaft und die Sondervermögen noch keine Vermögensgegenstände erworben. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Bilder dienen daher lediglich der Illustration.

Datum des Verkaufsprospektes ist der 10.11.2023



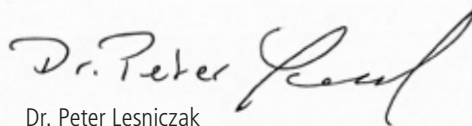
Jochen Gedwien  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Andreas Gollan  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Alexander Lang  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Dr. Peter Lesniczak  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

## 2. Angebot im Überblick

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der HTB 14. 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. Treugeber und Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger“ bezeichnet.

| Eckdaten des Beteiligungsangebotes      |   |
|---|---|
| <b>Fondsgesellschaft</b>                | HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG   |
| <b>Anlageobjekte</b>                    | <p>Die Fondsgesellschaft wird Anteile an mindestens zwei geschlossenen Alternativen Investmentfonds (nachfolgend auch „AIF“) erwerben. Dabei handelt es sich um von der KVG verwaltete Spezial-AIF in der Rechtsform eines geschlossenen Sondervermögens (nachfolgend auch „Sondervermögen“).</p> <p>Für die Sondervermögen werden im Wesentlichen Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) erworben. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie Beteiligungen an sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden (geschlossene Immobilienfonds (Altfonds und AIF) und Immobiliengesellschaften nachfolgend zusammen auch „Zielgesellschaften“). Die Investitionen der Fondsgesellschaft erfolgen auf Grundlage der dem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen.</p> <p>Es ist geplant, ein breit diversifiziertes Portfolio an Immobilienbeteiligten aufzubauen. Die Fondsgesellschaft investiert das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft sich an zwei Sondervermögen beteiligt (siehe Kapitel 10.2). Darüber hinaus wurden für die Fondsgesellschaft und die Sondervermögen noch keine Vermögensgegenstände erworben.</p> |
| <b>Investitionsquote (Prognose)</b>     | 92,25 % inkl. Nebenkosten, bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag   |
| <b>Mindestbeteiligung</b>               | EUR 5.000, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.   |
| <b>Ausgabeaufschlag</b>                 | 5 %   |
| <b>Vorabverzinsung</b>                  | 3,5 % p. a. gerechnet ab dem Tag der Gutschrift der Einlage bis zum 31.12.2025.   |
| <b>Laufzeit</b>                         | Grundlaufzeit bis 31.12.2035, Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2038  |
| <b>Prognostizierter Gesamtrückfluss</b> | <p><b>Anteilklasse 1:</b> 164,7 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern<br/> <b>Anteilklasse 2:</b> 180,1 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag)</p> <p>Der kumulierte Rückfluss (vor Steuern) bezieht sich auf einen Anleger, der der Fondsgesellschaft Dezember 2023 beitritt und ab dem 01.01.2024 die Vorabverzinsung von 3,5 % p.a. erhält. Bei einem späteren Beitritt mindert sich der kumulierte Rückfluss zeitanteilig entsprechend.</p> <p>Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen, Abweichungen sind möglich.</p>  |
| <b>Besteuerung</b>                      | Einkünfte aus Kapitalvermögen   |
| <b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>   | HTB Hanseatische Fondshaus GmbH   |
| <b>Treuhänderin</b>                     | Deutsche Fondstreuhand GmbH   |
| <b>Verwahrstelle</b>                    | CACEIS Bank S.A., Germany Branch  |
| <b>Anlegerkreis</b>                     | <p>Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre verfügbare Liquidität langfristig in ein breit gestreutes Immobilienportfolio investieren und an den Ergebnissen aus der laufenden Vermietung sowie der späteren Veräußerung der Immobilien anteilig partizipieren möchten. Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Für weitere Einzelheiten wird auf Kapitel 8, Profil des typischen Anlegers, verwiesen.</p> <p>Für die Fondsgesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen gebildet, die sich bezüglich des Anlegerkreises unterscheiden:</p> <p>Anteile der Anteilklasse 1 dürfen von allen Anlegern erworben werden.</p> <p>Anteile der Anteilklasse 2 dürfen von steuerbegünstigten Anlegern i. S. d. Investmentsteuergesetzes erworben werden.</p>   |
| <b>Einzahlung</b>                       | <p>Der Zeichnungsbetrag inklusive Ausgabeaufschlag ist nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB Immo 14. KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:</p> <p>Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH<br/>         Institut: NORD/LB<br/>         IBAN: DE 40 2505 0000 0202 0860 70<br/>         BIC: NOLADE2HXXX</p>  |



## Investitions- und Finanzplan (Prognose)

| Mittelverwendung  | in TEUR       | in %          |
|---|---------------|---------------|
| <b>1. Aufwand für den Erwerb von Zielgesellschaften</b><br>(Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten) | <b>18.450</b> | <b>92,25</b>  |
| <b>2. Initialkosten</b>   | <b>1.400</b>  | <b>7,00</b>   |
| Konzeptionskosten   | 200           | 1,00          |
| Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1</sup>   | 1.200         | 6,00          |
| <b>3. Liquiditätsreserve</b>  | <b>150</b>    | <b>0,75</b>   |
| <b>Gesamt</b>   | <b>20.000</b> | <b>100,00</b> |

| Mittelherkunft              | in TEUR       | in %          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| HTB Investors GmbH          | 1             | 0,01          |
| HTB Immobilienfonds GmbH    | 1             | 0,01          |
| Deutsche Fondstreuhand GmbH | 1             | 0,01          |
| Anleger <sup>1</sup>        | 19.997        | 99,97         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>20.000</b> | <b>100,00</b> |

<sup>1</sup> zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag

Bei dem vorstehenden Investitions- und Finanzplan handelt es sich um eine kumulierte Darstellung der Fondsgesellschaft und der von ihr verwalteten Spezial-AIF (Sondervermögen). Das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital soll für den Erwerb von Zielgesellschaften verwendet werden. Die Anschaffungskosten beinhalten Anschaffungsnebenkosten Dritter (Makler, Handelsregister etc.) sowie eine Transaktionsvergütung der KVG in Höhe von 5 % der Kaufpreise der Zielgesellschaften.

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von TEUR 20.000. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025. Die dargestellten Kosten ändern sich im Falle einer erhöhten oder verminderten Kapitaleinwerbung entsprechend.

## 3. Risiken

### 3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Beteiligung an der HTB 14. 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF, wie dies die Fondsgesellschaft ist, siehe Kapitel 3.2 (Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft). Die Fondsgesellschaft plant, mittelbar über mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Sondervermögen) Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds und ggf. Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben. Die Investition in Zielgesellschaften birgt Risiken, die auf die Ebene der Fondsgesellschaft durchschlagen können, siehe Kapitel 3.3 (Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft). Maßgeblich für den Erfolg der Fondsgesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der mittelbar erworbenen Immobilien. Die Risiken von Investitionen in Immobilien werden in Kapitel 3.4 (Risiken einer Investition in Immobilien) beschrieben.

Die Identifikation nebst der Bewertung und Überwachung der Risiken obliegt dem Bereich Risikomanagement der KVG.

### 3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft

#### Haftung des Anlegers

Die Haftung des Anlegers ist ausgeschlossen, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (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.

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

Scheidet ein Anleger während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft.

Die Anleger beteiligen sich zunächst als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. 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 (Direktkommanditisten).

#### Eingeschränkte Fungibilität

Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2035 befristet. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist grundsätzlich möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Anteile der Anteilklasse 2 dürfen ausschließlich an steuerbegünstigte Anleger veräußert werden. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie

andere Rechtsträger 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 (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

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 Fondsgesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes und der Standorte der mittelbar erworbenen Immobilien, die Managementleistung auf Ebene der erworbenen Immobilienfonds sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Eine negative Konjunktorentwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarktes könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Finanzierung, Vermietung und Veräußerung von Immobilien haben. 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 zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages für den Anleger führen.

#### **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 Fondsgesellschaft 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. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Unsicherheiten infolge der noch andauernden bzw. nachwirkenden Ausbreitung des Corona-Virus und der Folgen des Ukraine-Krieges. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten und Aufwendungen höher sind als prognostiziert oder Einnahmen geringer ausfallen als erwartet. Ebenso können unvorhersehbare und nicht einkalkulierte Kosten auf die Fondsgesellschaft zukommen. Diese müsste die Fondsgesellschaft aus der Liquiditätsreserve bzw. dem laufenden Cashflow bedienen. Die Folge hiervon wäre eine Beeinträchtigung der finanziellen Lage der Fondsgesellschaft, schlimmstenfalls eine Insolvenz, welche zu einem Totalverlust für den Anleger führen könnte.

#### **Risiko geringer Eigenkapitaleinwerbung**

Da für die Fondsgesellschaft kein Mindestkapital vorgesehen ist, besteht das Risiko, dass weniger Eigenkapital eingeworben wird als prognostiziert. Dies würde dazu führen, dass Teile der laufenden Kosten, die unabhängig von der Höhe des Kapitals der Fondsgesellschaft anfallen (z. B. Kosten für Jahresabschlüsse, Mindestvergütungen), stärker ins Gewicht fallen als prognostiziert. Dies würde zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Angaben Dritter**

Im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Kapitel 10.4 (Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes), wurden Angaben und Einschätzungen von Dritten übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit dieser Angaben können weder von der Fondsgesellschaft noch von der KVG abschließend beurteilt werden. Es besteht das Risiko, dass die aus den Quellen übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig oder missverständlich sind.

#### **Vertragspartnerrisiko**

Die Fondsgesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Fondsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden.

Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden werden. Die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass die zum Bedienen von fälligen Zahlungen benötigten Mittel nicht vorhanden (z. B. aufgrund dessen, dass die Immobilien leer stehen oder aus anderen Gründen Mieter keine Miete zahlen und somit keine Rückflüsse aus den Immobilienfonds kommen) oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft beteiligen, befinden sich daher in der Minderheit und können ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchsetzen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger durch Zeichnung eines besonders hohen Anteils an der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft 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. Sollte dies nicht gelingen, wickelt die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft 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. Zudem besteht für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust.

### **Risiken aus dem Ausscheiden der persönlich haftenden Gesellschafterin**

Sollte die persönlich haftende Gesellschafterin aus der Fondsgesellschaft ausscheiden und zuvor keine neue persönlich haftende Gesellschafterin eintreten, kann dies zur Liquidation der Fondsgesellschaft führen. Folge einer solchen Liquidation kann eine unbeschränkte 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 Fondsgesellschaft**

Eine Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt in Betracht, wenn durch das eingeworbene Kapital während der Platzierungsphase eine wirtschaftliche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft nicht sichergestellt werden kann. Eine Rückabwicklung kommt zudem in Betracht, wenn feststeht, dass der Erwerb der Beteiligungen an Zielgesellschaften aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Auch könnte es aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden, dass die Beteiligung an der Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Fondsgesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Begleichung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrigbleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Pflichteinlagen zurückzuerstatten. 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 Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet hat. Da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft für den Anleger zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung des zu leistenden Zeichnungsbetrages oder Teilen davon. Grundsätzlich besteht für den Anleger zwar die Möglichkeit, den Zeichnungsbetrag über ein Darlehen zu finanzieren, hiervon wird jedoch ausdrücklich abgeraten. 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 im schlimmsten Fall zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

### **Regulierungsrisiko**

Die KVG wird insbesondere durch die Normen des KAGB, der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) und der hierzu erlassenen Verordnungen reguliert. Die vorgenannten Normen enthalten Vorgaben für die KVG, insbesondere im Hinblick auf die Verwaltung der Fondsgesellschaft bezüglich Organisation, Liquiditätsmanagement, Eigenmittel und Transparenz. Die Regulierung geschlossener Fonds wurde in Deutschland erstmalig im Jahr 2013 eingeführt. In einigen Bereichen der Umsetzung bestehen nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung der Normen, mit deren Klärung erst in Zukunft zu rechnen ist. Soweit sich in Teilen bereits eine Verwaltungspraxis herausgebildet hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese sich wieder ändert. Es können daher höhere Kosten für die Einhaltung der Normen entstehen als erwartet.

Neben der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft 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 oder kündigt. Dies hätte zur Folge, dass die KVG eine neue geeignete Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen würde. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Fondsgesellschaft abgewickelt werden.

In allen 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 Fondsgesellschaft erzeugt wird.

Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ausgelöst werden, 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**

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen. Hieraus können sich die nachfolgend dargestellten negativen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und ihre Anleger ergeben.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG), der Deutsche Fondstreuhand GmbH (Treuhandlerin) und der HTB Investors GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin) besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem – teilweise mittelbar - alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen. Gesellschafter der HTB Swiss AG und der HTB Immobilienfonds GmbH (geschäftsführende Kommanditistin) sind Wolfgang Küster und Wolfgang Wiesmann.

Durch die Gesellschafteridentität besteht die Gefahr von Interessenkonflikten in der Form, dass die jeweiligen Gesellschaften nicht nur die Interessen der Anleger oder der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft und deren Anlegern, sondern zugunsten verbundener Gesellschaften oder anderer von der KVG verwalteter oder zukünftig aufgelegter Investmentvermögen getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Fondsgesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Fondsgesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann.

Die KVG kann weitere Investmentvermögen auflegen und verwalten, die eine vergleichbare Anlagestrategie wie die Fondsgesellschaft verfolgen. Diese weiteren Investmentvermögen können mit der Fondsgesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Fondsgesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände auswirken. Hierdurch kann es zu Verlusten der Fondsgesellschaft kommen oder die Fondsgesellschaft kann wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Herr Gollan und Herr Dr. Lesniczak sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der persönlich haftenden Gesellschafterin HTB Investors GmbH und der geschäftsführenden Kommanditistin HTB Immobilienfonds GmbH. Die geschäftsführende Kommanditistin übt die der Fondsgesellschaft nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Sowohl die KVG als auch die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der KVG und der geschäftsführenden Kommanditistin. 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 Fondsgesellschaft kommen oder die Fondsgesellschaft kann wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Herr Gedwien, Herr Gollan und/oder Herr Dr. Lesniczak sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch Geschäftsführer aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften. Durch diese Doppelfunktion kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften mit der Fondsgesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Fondsgesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Fondsgesellschaft hätte erwerben können. Soweit sowohl die Fondsgesellschaft als auch andere noch in der Investitionsphase befindliche Gesellschaften der HTB-Gruppe Interesse am Erwerb einer konkreten Zweitmarkt-beteiligung haben, besteht Konfliktpotenzial bei der Frage, welches Unternehmen den Zuschlag für den Erwerb erhält. Die HTB-Gruppe hat für diesen Fall eine „Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten innerhalb der HTB-Gruppe“ erstellt, die die Reihenfolge der Zugriffsmöglichkeit auf einen Anteil an einer Zielgesellschaft regelt. Ferner regelt die Richtlinie den Erwerb von Beteiligungen, die im Eigentum eines anderen Gruppenunternehmens stehen. Hiernach ist der Erwerb nur dann zulässig, wenn er einem Drittvergleich standhält, also zu einem Preis erfolgt, den auch ein Dritter für diese Beteiligungen zahlen würde.

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 Fondsgesellschaft kommt. So können sich für andere Gesellschaften getroffene Entscheidungen negativ auf den Wert der von der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände auswirken. Herr Dr. Lesniczak ist außerdem geschäftsführender Gesellschafter des Finanzdienstleistungsinstitutes Rotherham Vermögensverwaltungsgesellschaft Deutschland mbH. Herr Simon Wiesmann ist sowohl Geschäftsführer der Treuhänderin als auch der geschäftsführenden Kommanditistin.

Durch diese Doppelfunktionen kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

Herr Küster und Herr Dr. Wiesmann sind sowohl mittelbare Gesellschafter und Aufsichtsräte der KVG als auch Gesellschafter der HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, an die die Buchführung der Fondsgesellschaft ausgelagert wurde.

#### **Schlüsselpersonenrisiko/Management/Beauftragung der Verwahrstelle**

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

Weiterhin besteht das Risiko, dass eventuelle Risiken oder Probleme nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in ihrem vollen Ausmaß vom Management der beteiligten Gesellschaften erkannt werden oder ihnen nicht angemessen begegnet wird. Es besteht allgemein das Risiko, dass Fehlentscheidungen getroffen oder Sorgfaltspflichten verletzt werden.

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

## Steuerliche Risiken

Das steuerliche Konzept der Fondsgesellschaft wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage erstellt. Das Steuerrecht unterliegt ständigen Veränderungen. Es besteht deshalb das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Steuergesetze und/oder die Anwendung, Auslegung oder Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft, gegebenenfalls mit rückwirkenden Auswirkungen, ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung oder Anwendung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung der Fondsgesellschaft, ihrer unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften und/oder des Anlegers führen. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass das Investmentsteuerrecht mit Wirkung zum 01.01.2018 umfassend novelliert wurde und bislang lediglich Einzelfragen zur Auslegung des Investmentsteuergesetzes Gegenstand der finanzgerichtlichen Rechtsprechung waren. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Gesamtkonzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die Fondsgesellschaft hat lediglich für Einzelfragen betreffend die Anwendbarkeit der investmentsteuerlichen Immobilienteilfreistellung sowie steuerliche Aspekte der Anlage in die Anteilklasse 2 eine verbindliche Auskunft beantragt.

Inhaltlich betrifft dieser Antrag zunächst die Auswirkungen der Zwischenschaltung der Fondsgesellschaft als ertragsteuerlich transparente, vermögensverwaltende und gewerblich entprägte Personengesellschaft in die Investmentstruktur für die Anwendbarkeit der investmentsteuerlichen Immobilienteilfreistellung. Steht die Zwischenschaltung der Fondsgesellschaft der Anwendung der Immobilienteilfreistellung entgegen, unterliegen die von den Anlegern aus ihrer Beteiligung am Dachfonds erzielten Erträge einer höheren Besteuerung.

Des Weiteren behandelt der Antrag die investmentsteuerliche Steuerbefreiung für Anleger der Anteilklasse 2 der Fondsgesellschaft, welche diese Mittel wiederum in die jeweilige Anteilklasse 2 der Sondervermögen investiert. Die Steuerbefreiung der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen erfordert, dass sich gemäß den Anlagebedingungen nur steuerbefreite Anleger beteiligen. Zulässige Anleger sind eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des

öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftleitung in einem Amts- und Beihilfe leistenden ausländischen Staat (auf Kapitel 18.4.5, Steuerbefreiung der Anteilklasse 2, wird verwiesen). Als direkter Anleger wird sich an der jeweiligen Anteilklasse 2 die Fondsgesellschaft beteiligen, welche für ertragsteuerliche Zwecke konzeptionsgemäß jedoch vollständig transparent ausgestaltet wird. Würde die Steuerbefreiung der Anteilklasse aufgrund der zivilrechtlich lediglich mittelbaren Beteiligung der Anleger der Fondsgesellschaft an der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen versagt, unterlägen neben den der jeweiligen Anteilklasse 1 zuzuordnenden Einkünfte auch die der jeweiligen Anteilklasse 2 zuzuordnenden Einkünfte auf Ebene der Sondervermögen der Besteuerung mit Körperschaftsteuer und gegebenenfalls Gewerbesteuer (zu den Auswirkungen auf die Renditerwartung siehe im Detail unten).

Schließlich adressiert der Antrag – zum Teil konkludent – die Anwendung der investmentsteuerlichen Steuerbefreiung für Anleger der Anteilklasse 2 der Fondsgesellschaft, wenn diese ihre Anteile auf andere Anleger der Fondsgesellschaft übertragen. Nach Erwartung der Fondsgesellschaft führen Übertragungen auf andere steuerbegünstigte Anleger der Anteilklasse 2 nicht zu einer Versagung der Steuerbefreiung. Würde eine solche Übertragung als schädlich angesehen, unterlägen die der Anteilklasse 2 der Fondsgesellschaft zuzurechnenden Erträge aus der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen im Umfang der nach einer solchen Übertragung schädlichen Beteiligung nicht steuerbegünstigter Anleger der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls Gewerbesteuer. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung aufgrund der Möglichkeit der Übertragung von Anteilen an der Anteilklasse 2 auf andere steuerbegünstigte Anleger der Anteilklasse 2 die Steuerbefreiung der jeweiligen Anteilklasse 2 mangels formalen Ausschlusses der Übertragbarkeit von Anteilen vollständig ablehnt.

Ob und wann die beantragte verbindliche Auskunft erteilt wird, kann die Fondsgesellschaft nach heutigem Stand nicht verlässlich beurteilen. Die antragsgegenständlichen steuerlichen Einzelfragen sind daher derzeit ebenfalls nicht durch eine verbindliche Abstimmung mit der Finanzverwaltung abgesichert.

Weitere Risiken ergeben sich aus der Ausgestaltung der Fondsgesellschaft als ertragsteuerlich transparente Personengesellschaft. Würde die Fondsgesellschaft nicht als gewerblich entprägt angesehen, qualifizierten ihre Einkünfte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb und wären den Anlegern als solche zuzurechnen. Die Anleger würden dann statt Kapitaleinkünften gewerbliche Einkünfte aus einer

Mitunternehmerschaft erzielen und die Fondsgesellschaft selbst mit ihren Erträgen der Gewerbesteuer unterliegen. Eine Versagung der teilweisen Steuerbefreiung nach der investmentsteuerlichen Immobiliensteuerverordnung könnte sich ergeben, wenn die regelmäßig bestehenden Treuhandverhältnisse zwischen den nicht direkt an der Fondsgesellschaft beteiligten Anlegern und der Treuhänderin steuerlich nicht anerkannt werden würden, da die Anleger dann nicht als Anleger der Sondervermögen qualifizieren würden.

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 und/ oder ein sich ggf. anschließendes Rechtsbehelfs oder Klageverfahren 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, zu verzinsen. Zusätzlich entstehen in Verbindung mit Änderungen der steuerlichen Veranlagungen durch eine Betriebsprüfung regelmäßig Kosten für Berater sowie gegebenenfalls Verfahrenskosten für Gerichtsverfahren und die Erhebung von Rechtsmitteln, die sich nachteilig auf die Rendite der Anleger auswirken können. Gleiches gilt auf Ebene der Sondervermögen und Zielgesellschaften.

Die gesellschaftsvertraglich fixierte Ergebnisverteilung der Fondsgesellschaft ist auf eine wirtschaftliche Gleichstellung der Anleger der Fondsgesellschaft je Anteilklasse ausgerichtet. Es ist nicht auszuschließen, dass die deutsche Finanzverwaltung dieser Ergebnisverteilung nicht folgt und eine abweichende steuerliche Ergebnisverteilung anhand der steuerlichen Zurechnungsnormen und Zuflussregelungen vornimmt. Dies würde – soweit die abweichende Ergebnisverteilung zu einem steuerpflichtigen Zufluss führt – zu einer Umverteilung der Steuerbelastung auf Anlegerebene führen und sich auf die individuelle Rendite der Beteiligung auswirken.

Ein weiteres Risiko für die individuelle Rendite ergibt sich für die Anleger der Anteilklasse 2 der Fondsgesellschaft, sofern die Steuerbefreiung der durch die Investmentgesellschaften erzielten und der jeweiligen Anteilklasse 2 der Investmentgesellschaften zuzurechnenden Erträge von der Finanzverwaltung nicht anerkannt wird. In diesem Fall würden die entsprechenden Erträge um die auf Ebene der Sondervermögen anfallenden Ertragsteuern vermindert, wodurch das Potential für Ausschüttungen an die Fondsgesellschaft und damit die betreffenden Anleger reduziert würde.

Die Rendite der Anleger der Fondsgesellschaft wird zudem vermindert, soweit Investitionen in die Zielgesellschaften nicht den gesetzlichen Anforderungen an die investmentsteuerliche Immobiliensteuerverordnung entsprechen. Dieses Risiko kann sich insbesondere realisieren, wenn der Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Ziel-

gesellschaft keine Beschränkung auf den Erwerb von Immobilien, Anteilen an Immobilien-Gesellschaften und die für die Bewirtschaftung von Immobilien erforderlichen Gegenstände enthält oder die Finanzverwaltung eine Regulierung der Zielgesellschaften nach dem Kapitalanlagegesetzbuch für die Anwendbarkeit der Immobiliensteuerverordnung für notwendig erachtet, die Zielgesellschaften als bestehende Altfonds in der Rechtsform von Personengesellschaften aber keiner Regulierung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch unterliegen. Aufgrund der vorstehenden gesetzlichen Vorgaben kann es überdies dazu kommen, dass die Sondervermögen keine ausreichenden Beteiligungen an geeigneten Zielgesellschaften erwerben können, um das gesamte Kapital des jeweiligen Sondervermögens in Zielgesellschaften zu investieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die individuelle Rendite können sich ferner aus einer potentiellen Gewerbesteuerpflicht der Sondervermögen aufgrund einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung ergeben. Die Fondsgesellschaft geht aufgrund des jeweils langfristigen Anlagehorizonts der Sondervermögen nicht davon aus, dass durch einen gewerblichen Grundstückshandel eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der Zielgesellschaften durch die Sondervermögen erfolgt. Die abschließende Beurteilung bleibt allerdings einer Einzelfallentscheidung der Finanzverwaltung und gegebenenfalls der Finanzgerichte vorbehalten. Im Fall des Vorliegens einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung der Zielgesellschaften durch die Sondervermögen unterlägen die Erträge auf Ebene der Sondervermögen der Gewerbesteuer mit einem Steuersatz in Höhe von derzeit 16,10 %, sodass sich das Potential für Ausschüttungen an die Fondsgesellschaft vermindern würde.

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen am Vermögen der Fondsgesellschaft und damit mittelbar an den Sondervermögen beteiligt. Eine Vermögensteuer wird derzeit nicht erhoben, aber eine künftig erneut erfolgende Erhebung bzw. Wiedereinführung kann nicht ausgeschlossen werden.

Die auf Anlegerebene entstehende Steuerlast ist unabhängig von den Liquiditätsauskehrungen der Fondsgesellschaft an den Anleger. Die entstehende Steuerbelastung ist im Falle nicht ausreichender Auszahlungen aus dem Privatvermögen des Anlegers bzw. ggf. durch Fremdfinanzierung aufzubringen. Ein entsprechendes Liquiditätsrisiko gilt im Fall von Vorabpauschalen, mittels derer noch nicht realisierte Erträge versteuert werden. Müssten die Sondervermögen Vorabpauschalen erheben, wäre die hierfür erforderliche Liquidität von der Fondsgesellschaft aufzubringen.

### 3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wird in mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Sondervermögen) investieren. Diese werden sich indirekt über geschlossene Immobilienfonds oder Immobiliensteuervergesellschaften (Zielgesellschaften) an Immobilien beteiligen.



Die Risiken auf Ebene der Sondervermögen entsprechen im Wesentlichen den zuvor dargestellten Risiken bezüglich der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Der Eintritt dieser Risiken auf Ebene der Sondervermögen kann dazu führen, dass der Rückfluss des seitens der Fondsgesellschaft investierten Kapitals geringer ausfällt als geplant oder schlimmstenfalls zum Verlust des investierten Kapitals führt. Dasselbe gilt im Hinblick auf die Investitionen der KVG für Rechnung der Sondervermögen in die Zielgesellschaften. Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden Risiken aus der Investition der Fondsgesellschaft in Sondervermögen, die wiederum auch für die Investitionen der KVG für Rechnung der Sondervermögen in Zielgesellschaften gelten.

#### **Blindpool/Mangelnde Diversifikation**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Fondsgesellschaft lediglich an zwei von der KVG verwalteten Spezial-AIF beteiligt. Auf Ebene dieser Spezial-AIF wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Zielgesellschaften machen, in die mittelbar investiert werden soll. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Zielgesellschaften kommt.

Es ist ferner nicht auszuschließen, dass während der Investitionsphase der Fondsgesellschaft und der Sondervermögen 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft führen.

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

#### **Risiken einer unwirksamen Beteiligung**

Es besteht das Risiko, dass, beispielsweise aufgrund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen, eine Beteiligung an einer Zielgesellschaft nicht rechtswirksam erfolgt ist, sodass nicht am Erfolg des Unternehmens partizipiert werden kann, sondern lediglich Rückforderungsansprüche der Einlage und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche bestehen.

#### **Kostenrisiko**

Es ist möglich, dass bei der Fondsgesellschaft, den Sondervermögen und/oder den Zielgesellschaften höhere Kosten anfallen als

erwartet und prognostiziert. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zielgesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Erhöhte Kosten führen zu geringeren Rückflüssen an die Fondsgesellschaft und/oder die Anleger.

#### **Risiken aus der Desinvestition, Laufzeit der Fondsgesellschaft**

Es kann nicht garantiert werden, dass die Fondsgesellschaft ihre Anteile an den Sondervermögen, die KVG für Rechnung der Sondervermögen ihre Beteiligungen an den Zielgesellschaften und die Zielgesellschaften ihre Immobilien bis zum Ende ihrer Laufzeit tatsächlich mit Gewinn bzw. überhaupt veräußern können. Die KVG könnte gezwungen sein, Beteiligungen für Rechnung der Sondervermögen mit Verlust zu veräußern oder die Laufzeit der Sondervermögen zu verlängern. Eine Verlängerung der Laufzeit der Sondervermögen könnte auch zur Notwendigkeit einer Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft führen.

#### **Risiken aus dem Zweitmarkterwerb**

Für die Sondervermögen wird die KVG Beteiligungen an Zielgesellschaften auch auf dem sogenannten Zweitmarkt erwerben. 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 die KVG mit dem Erwerb der Beteiligung in eine ihr unbekanntes Haftung eintritt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Verkäufer die KVG nicht über etwaige Rückgewährungen seiner Haftsumme aufgeklärt hat oder Auszahlungen erhalten hat, die die Zielgesellschaft vom Erwerber der Beteiligung, also der KVG, erfolgreich zurückfordert. Es besteht sodann das Risiko, dass berechnete Ansprüche gegen den Verkäufer gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die KVG trägt insoweit das Bonitäts- und Insolvenzrisiko des Verkäufers, welches über die Beteiligung der Fondsgesellschaft an dem Sondervermögen auch auf die Fondsgesellschaft durchschlägt.

#### **Strukturelle Risiken einer mehrstöckigen Konzeption**

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine mehrstöckige Konzeption. Die Fondsgesellschaft und damit auch die Anleger haben damit keine direkten Ansprüche bspw. gegen die Zielgesellschaften. Ferner haben die Fondsgesellschaft und die Anleger nicht immer Einfluss auf die Geschäftsführung der Zielgesellschaften und können daher auch auf die Geschäftsstrategie und die Investitionen der Zielgesellschaften nicht immer Einfluss nehmen.

#### **Risiken aus einer möglichen Reinvestition von Auszahlungen**

Die Fondsgesellschaft kann mittelbar Beteiligungen an Zielgesellschaften erwerben, die berechnete sind, Liquiditätsüberschüsse, zum Beispiel aus der Veräußerung der von ihnen gehaltenen Immobilien, in andere Immobilien zu reinvestieren. Solche Reinvestitionen können dazu führen, dass auf Ebene der Zielgesellschaften erzielte Erträge und Veräußerungsgewinne wieder verloren gehen.

Außerdem erfolgen Rückflüsse aus den Zielgesellschaften an die Fondsgesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder in geringerer Höhe, als wenn keine Reinvestitionen stattgefunden hätten. Darüber hinaus können auch auf der Ebene der von der KVG verwalteten Sondervermögen Reinvestitionen erfolgen. Dies könnte zu geringeren und/oder zeitlich verzögerten Auszahlungen an die Anleger führen.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), deren Eintreten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine eigene Risikoart dar, sondern wirken dabei auf alle bekannten Risikoarten, wie z. B. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kreditrisiken und operationelle Risiken ein. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen somit wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Fondsgesellschaft bei. Die Berücksichtigung von ESG-Faktoren wirkt sich auf vielfältige Weise auf die Geschäftsergebnisse aus, z. B. auf den Zugang zu Kapital, Kostensenkungen, Marktzugang, Reputation und Umsatzwachstum.

Die Investition in nicht oder weniger nachhaltige Zielgesellschaften könnte sich negativ auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft auswirken. Zudem besteht das Risiko, dass sich eine Immobilieninvestition, trotz einer zufriedenstellenden Einschätzung zum Zeitpunkt der Investition, zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere vor dem Hintergrund der perspektivisch steigenden und sich konkretisierenden ESG-Vorschriften, als problematisch erweist.

Die Investitionen dieses Finanzprodukts berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um ein Produkt im Sinne des Art. 6 Verordnung (EU) Nummer 2019/2088 (Offenlegungsverordnung), welches nicht vorrangig Nachhaltigkeitsziele verfolgt. Insoweit besteht bei diesem Beteiligungsangebot ein erhöhtes Risiko, dass Wirtschaftsaktivitäten gefördert werden, die nach der Verordnung der EU-Kommission zur Taxonomie (Verordnung) (EU) 2020/8852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Errichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088) nicht als nachhaltig gelten.

Da Nachhaltigkeitsrisiken als Teilaspekte der bekannten Risikoarten zu verstehen sind und maßgeblichen Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft haben, finden diese auch ohne eigene Nennung in den im Risikokapitel genannten Risiken im Rahmen der Bewertung des Risikoausmaßes Berücksichtigung. Insoweit ist die Einbindung von Nachhaltigkeitsrisiken durch die KVG als Teil der Gesamtrisikostategie im Risikomanagement verankert.

### **Mangelnde Regulierung der geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds)**

Im Gegensatz zu der Fondsgesellschaft, den Sondervermögen und den von den Sondervermögen erwerbenden Publikums- und Spezial-AIF sind die geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds), die von den Sondervermögen erworben werden sollen, nicht reguliert. Die anlegerschützenden Vorschriften sind daher von diesen Gesellschaften nicht zu beachten.

### **3.4 Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien**

Die Fondsgesellschaft wird mittelbar über Zielgesellschaften 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.

Werden nicht Bestandsimmobilien, sondern Grundstücke für Neubauprojekte erworben, 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 bzw. 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. 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 das Risiko, dass für die zukünftig geplante Nutzung bzw. Bebauung zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie oder des Grundstücks noch nicht die erforderlichen 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 Fondsgesellschaft aus den Zielgesellschaften führen.

### **Risiken, die mit dem Einsatz von Fremdkapital einhergehen, Leverage-Effekt**

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Auf Ebene der Sondervermögen ist die Aufnahme von Fremdkapital ebenfalls nicht geplant. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der Zielgesellschaften Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, bestehen und/oder Fremdkapital aufgenommen werden soll. Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko einer Immobilieninvestition durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonstigen nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant und daher nach Ablauf der Zinsbindung höhere Zinsen als kalkuliert anfallen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene einer Zielgesellschaft nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann oder dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können.

Im Rahmen einer Objektfinanzierung werden den finanzierenden Banken regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Ein Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Zielgesellschaften ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungsverpflichtungen sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Kündigung des Darlehens und zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Es besteht das Risiko, dass in diesem Fall kein angemessener Preis für die Immobilien erzielt werden kann und/oder dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Fremdfinanzierung vollständig zurückzuführen. In diesem Fall besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Zielgesellschaft.

Diese Faktoren könnten die Rentabilität der Immobilieninvestitionen und damit die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und 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 Zielgesellschaften erworbenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an der Zielgesellschaft und damit auch auf den Wert der Fondsgesellschaft selbst aus.

### **Wertentwicklung**

Bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft bzw. während der Liquidationsphase sollen die im Bestand der Sondervermögen befindlichen Zielgesellschaften veräußert werden. Die Entwicklung des Wertes der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien bis zu deren Veräußerungszeitpunkt bzw. dem Zeitpunkt der Veräußerung der Anteile an den Zielgesellschaften kann nicht vorhergesagt werden und wird maßgeblich von Faktoren beeinflusst, die nicht im Einflussbereich der Fondsgesellschaft bzw. der Zielgesellschaften liegen. Es besteht daher das Risiko, dass Immobilien und Fonds- bzw. Gesellschaftsanteile nicht zu dem von der KVG prognostizierten Verkaufspreis veräußert werden können.

Aufgrund der in der Vergangenheit 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 Zielgesellschaften und damit auch auf Ebene der Fondsgesellschaft führen.

### **Wertentwicklungsrisiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung**

Steigende Zinssätze führen dazu, dass sich die Finanzierungskosten einer Immobilie für den Erwerber erhöhen. Dies kann sich nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken und dazu führen, dass Immobilien nicht zu dem von der KVG erwarteten Preis veräußert werden können. So hat der deutliche Anstieg der Zinsen seit Mitte 2022 zu einem erheblichen Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem Immobilienmarkt geführt. Ein weiterer Zinsanstieg könnte diese Entwicklung verstärken. Ein Sinken der Zinssätze könnte demgegenüber 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 Fondsgesellschaft auswirken.

### **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 die Zielgesellschaft nicht oder nicht vollständig erkannt wurden. Solche Baumängel müssten vom Vertragspartner behoben werden bzw. dieser müsste die Zielgesellschaft als Eigentümerin der Immobilie 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 so weit wie möglich ausschließen. Baumängel können zudem die Ertragsfähigkeit und den Wert der Immobilie im Fall einer Veräußerung negativ beeinflussen.

### **Altlastenrisiko**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien mit Altlasten belastet sind, die beim Erwerb durch eine Zielgesellschaft 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 von der Zielgesellschaft zu tragen wäre.

### **Mieterisiko**

Der Ertrag aus Immobilien besteht zunächst aus Mieten. Bei Mietzahlungen kann es zu Ausfällen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieter ihrer vertraglichen Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise nicht nachkommen. Auch kann nicht garantiert werden, dass die derzeitige Bonität von Mietern erhalten bleibt bzw. 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 Fondsgesellschaft werden aller Voraussicht nach Mietverträge auslaufen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig beendet werden. Bei einer Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass dies 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 vermietetfreundliche Regelungen nicht auch in den neuen Mietvertrag verhandelt werden können.

### **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 verauslagern. Es besteht das Risiko, dass er diese nicht zurückerstattet bekommt bzw. dies erst gerichtlich durchsetzen muss. Sofern eine Immobilie nicht vermietet ist, muss der Eigentümer der Immobilie die Kosten selbst tragen. Es besteht das Risiko, dass diese Kosten höher ausfallen als geplant. Dies würde zu geringeren Auszahlungen aus den Zielgesellschaften an die Fondsgesellschaft führen.

### **Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt und Versicherungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen zu Schadensfällen kommt, z. B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben.

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z. B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt können die Immobilien ganz oder teilweise untergehen oder die Fondsgesellschaft bzw. die Zielgesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der jeweilige Immobilien- und Finanzierungsmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen. Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen.

Darüber hinaus können politische Entscheidungen dazu führen, dass eine Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt und/oder entwickelt werden kann.

In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und/oder der Fondsgesellschaft haben kann.

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Deutschland – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedene Maßnahmen ergriffen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollten, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft ausgewirkt haben. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere, wenn erneut Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung eingeführt oder bestehende Maßnahmen aufrechterhalten und/oder verschärft werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

### **3.5 Keine bekannten weiteren wesentlichen Risiken**

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

# 4. Fondsgesellschaft

## 4.1 Firma, Gesellschafter, Geschäftsführung und Vertretung

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft mit der Firma HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Die Fondsgesellschaft wurde am 24.08.2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechtes gegründet und am 22.09.2023 unter HRA 30079 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Anlagen) ist gültig in der Fassung vom 01.11.2023.

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. 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.

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HTB Immobilienfonds GmbH. Durch sie wird die Fondsgesellschaft nach außen vertreten, soweit nicht aus gesetzlich zwingenden Gründen eine Vertretung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erforderlich ist. Sie ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer Pflichteinlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

Der geschäftsführenden Kommanditistin obliegen unter anderem folgende Aufgaben:

- die Beauftragung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft
- gegebenenfalls die Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit erforderlich
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen und dieser nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten und im Innenverhältnis deren Geschäfte zu führen.

Weitere Gründungskommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer Pflichteinlage. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen, siehe Kapitel 11.3 (Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen).

## 4.2 Auflage und Geschäftsjahr

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin und die KVG erfolgt. Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Fondsgesellschaft am 24.08.2023 begonnen hat.

## 4.3 Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2035 befristet (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig oder 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 bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Die KVG ist die Liquidatorin. 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 Einlagen zu den gesamten Einlagen

zu verteilen. Zu den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Auszahlungen an die Gesellschafter sowie etwaig noch nicht entnommene Vorabgewinne.

Die Fondsgesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

#### **4.4 Gerichtsstand, anwendbares Recht**

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

# 5. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für die in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft gehören, insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft (§ 154 KAGB). Weitere Angaben zur KVG einschließlich deren Geschäftsführer und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sind im Kapitel 17 (Vertragspartner und Verträge) dargestellt.

## 5.1 Aufgaben der KVG

Die KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 01.11.2023 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft sowie des Nettoinventarwertes je Anteil
  - Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen für die Fondsgesellschaft
  - Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften
  - Führung eines Anlegerregisters
  - Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen
  - Ausgabe von Anteilen
  - Führung von Aufzeichnungen
  - Konzeption des Beteiligungsangebotes
  - Erstellung der Verkaufsunterlagen
  - Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) der Fondsgesellschaft
  - Auswahl und Beauftragung der nach KAGB erforderlichen Verwahrstelle namens und für Rechnung der Fondsgesellschaft
  - Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft

Die KVG ist berechtigt, sämtliche Aufgaben, die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommen, nach pflichtgemäßem Ermessen und ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der vertraglichen und gesetzlichen

Vorgaben wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Anlageentscheidungen, die die KVG für die Fondsgesellschaft trifft. Die KVG handelt bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft grundsätzlich nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte der Fondsgesellschaft sowie Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

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

Die Fondsgesellschaft 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.

Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 17.3.1 (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 Fondsgesellschaft verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der KVG.

## 5.3 Liquiditätsmanagement

Die KVG hat für die Fondsgesellschaft ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet, das die Anforderungen nach § 30 KAGB und etwaiger weiterer einschlägiger Bestimmungen erfüllt und die Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft zum Ziel hat. Durch die Gegenüberstellung von Ein- und Auszahlungen wird der Liquiditätsbedarf der Fondsgesellschaft ermittelt. Sich abzeichnenden Liquiditätsdefiziten kann so frühzeitig entgegengewirkt werden.



Da eine Rückgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Laufzeit nicht möglich ist, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bestreitung der laufenden Kosten der Fondsgesellschaft vorzuhalten. Auszahlungen an Anleger dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn der Fondsgesellschaft eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte verbleibt.

#### **5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen**

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

Dienstleistungen der Registertreuhand sowie Unterstützungsdienstleistungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung wurden an die Deutsche Fondstreuhand GmbH ausgelagert. Diese übernimmt folgende Aufgaben: Führung des Anlegerregisters, Bearbeitung von Kundenanfragen, Versand der Anlegerkommunikation, Liquiditätsausschüttungen, Ausgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft und Führung von Aufzeichnungen.

Die Buchführung für die Fondsgesellschaft wurde an die HTB Hanseatische Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

Die Erstellung des Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblattes wurde an die HPI Consult GmbH ausgelagert.

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

Die Funktion des IT-Sicherheitsbeauftragten und des Datenschutzbeauftragten wurde an die Security Assist GmbH ausgelagert.

Für die mit den Auslagerungen verbundenen Interessenkonflikte wird auf Kapitel 3 (Risiken, Interessenkonflikte) verwiesen.

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 bzw. 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 bzw. der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Komplexität ihrer Geschäfte derzeit von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite [www.htb-group.de/documents/Verguetungspolitik.pdf](http://www.htb-group.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 Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung.

## 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 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- FineVest Active Ownership geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- MHREF Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### 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 Achte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Neunte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio
- HTB Sechzehnte Immobilienportfolio
- HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG
- HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG

## 5.8 Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen. Mögliche Interessenkonflikte sind in Kapitel 3 (Risiken, Interessenkonflikte) beschrieben.

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

## 6. Verwahrstelle

Die KVG hat die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als Verwahrstelle für die Gesellschaft bestellt. Die Verwahrstelle erbringt für die Fondsgesellschaft sämtliche ihr gemäß dem KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie dem Verwahrstellenvertrag obliegende Aufgaben, insbesondere

- Die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände (Verwahrungsaufgabe),
- die Prüfung des Eigentums der Fondsgesellschaft an den nicht verwahrfähigen Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft und die Führung des Bestandsverzeichnisses (Verwahrungsaufgabe),
- die Sicherstellung, dass die Ausgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den Vorschriften des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages entsprechen,
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird,
- die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den Bestimmungen des KAGB sowie denen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- die Überwachung der Einhaltung der für die Fondsgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen,
- die Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft,
- die Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft übereinstimmen,
- die Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gem. § 83 Abs. 4 KAGB,
- die Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit der Art der verwahrten Vermögensgegenstände und der Laufzeit der Fondsgesellschaft sind gesondert in einem sogenannten „Service Level Agreement“ geregelt.

Die Verwahrstelle hat der KVG rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt. Die KVG und die Fondsgesellschaft haben der Verwahrstelle rechtzeitig alle Informationen aus ihrer Sphäre zu übermitteln oder sicherzustellen, dass die Verwahrstelle Zugang zu allen Informationen hat, die diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt.

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 17.3.2 (Vertragspartner und Verträge, Verwahrstellenvertrag)

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Fondsgesellschaft zu handeln. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben der Verwahrstelle oder der etwaigen Einschaltung von Unterverwahrern ergebenden Interessenkonflikte bekannt.

Auf Verlangen übermittelt die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger.

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 Anleger und die Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin geschlossen.

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung beauftragt der Anleger die Deutsche Fondstreuhand GmbH, für ihn als Treuhänderin Kommanditanteile in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrages zu erwerben und treuhänderisch zu verwalten. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung als einheitlichen Gesellschaftsanteil, im Innenverhältnis handelt sie jedoch ausschließlich für Rechnung und auf Risiko des jeweiligen Anlegers.

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und übt für den Anleger die Informations-, Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Sie erstattet den Anlegern regelmäßig Bericht über die wesentlichen Geschäftsvorfälle der Fondsgesellschaft und informiert die Anleger über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse. Sie ist bevollmächtigt, alle aus der Kommanditbeteiligung folgenden Rechte und Pflichten auszuüben, soweit der Anleger diese nicht selbst ausübt. Vor Ausübung des Stimmrechtes holt sie die Weisungen der Anleger ein. Sie ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin bei der Ausübung der Rechte für den Anleger die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und nach bestem Wissen und Gewissen und im Sinne des Anlegers nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln. Auszahlungen, die auf die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, hat sie zeitnah an die Anleger weiterzuleiten.

Auf Verlangen eines Anlegers ist sie verpflichtet, die für den Anleger gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf diesen zu übertragen. In diesem Fall tritt der Anleger als Direktkommanditist unmittelbar in die Gesellschafterstellung ein. Die Kosten der Übertragung trägt der Anleger. In diesem Fall führt die Treuhänderin das Treuhandverhältnis als Verwaltungstreuhand fort.

Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personen- und beteiligungsbezogenen Daten (siehe § 10 des Treuhandvertrages). Jeder Anleger hat der Treuhänderin etwaige Änderungen dieser Daten unverzüglich in Schrift- oder Textform mitzuteilen. Die Anleger sind verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen oder verwalteten Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten.

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht für die Anleger nicht. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Anleger von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Anlegers oder bei Abtretung der Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis grundsätzlich mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt. 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.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Treuhandvertrag verwiesen.

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 3 (Risiken, Interessenkonflikte) dargestellt.

## 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 geschlossene Immobilienfonds bzw. –gesellschaften) 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 Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2035 zuzüglich weiterer drei 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 Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger 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 (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/ oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurz- oder mittelfristigen Anlagehorizont (von bis zu fünf 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. Da mit der Fondsgesellschaft keine Nachhaltigkeitsziele verfolgt werden, ist es nicht für Anleger geeignet, die bestimmte Nachhaltigkeitspräferenzen haben.

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. Der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter einer Anteilklasse am Ergebnis der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im gleichen Umfang beteiligt sind, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Vorabverzinsung in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) ab dem Tag der Gutschrift der Einlage bis zum 31.12.2025 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. Von der KVG auf Ebene der Sondervermögen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anteilklasse 2 vereinnahmte steuerliche Befreiungsbeträge werden nur den Anlegern der Anteilklasse 2 gesondert zugerechnet.

## 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 3 (Risiken, Interessenkonflikte) dargestellt.

## 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 4  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefon: 0228 4108-0  
Telefax: 0228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)

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 9566-33232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

# 10. Vermögensgegenstände

## 10.1 Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in dem mittelbaren Erwerb von Immobilien und dem Aufbau eines diversifizierten Beteiligungsportfolios. Die Investitionen erfolgen dabei über mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF in der Rechtsform eines geschlossenen Sondervermögens. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Für die Sondervermögen werden im Wesentlichen Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) erworben. Dabei handelt es sich um bereits seit mehreren Jahren bestehende Gesellschaften, die in Immobilien investiert sind und für die der KVG umfangreiche Informationen über deren bisherige Entwicklung vorliegen. Solche geschlossenen Immobilienfonds können über den Zweitmarkt von ihren bisherigen Eigentümern erworben werden. Daneben können für die Sondervermögen auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstige Immobiliengesellschaften erworben werden.

Anlageziel ist es, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Veräußerung oder Liquidation der geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu generieren. Liquidität, die den Sondervermögen aus Auszahlungen der Zielgesellschaften oder der Veräußerung von Zielgesellschaften zufließt, darf bis Ende 2029 erneut investiert werden.

## 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerbbarer Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, welche indirekt 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.

Die Fondsgesellschaft wird das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung

gemäß § 262 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

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

- Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Sondervermögen) angelegt, die folgende Vermögensgegenstände erwerben dürfen:
  - a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds)
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
  - c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
  - d) 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,
  - e) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.
- Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete inländische geschlossene Sondervermögen „HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio“ investiert. Für dieses gelten die folgenden Anlagegrenzen:
  - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:

- Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
  - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
- b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände angelegt, die direkt oder indirekt ausschließlich in Wohnimmobilien investieren. Im Rahmen einer Mischnutzung ist eine geringfügige wohnwirtschaftliche Nutzung von weniger als 5 % der Mietfläche möglich.
- Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete inländische geschlossene Sondervermögen „HTB Sechzehnte Immobilienportfolio“ investiert. Für dieses gelten die folgenden Anlagegrenzen:
    - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
      - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
      - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
    - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
  - 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
  - Es darf nicht in Zielgesellschaften investiert werden, die unmittelbar Risiken aus Fremdwährungsdarlehen ausgesetzt sind.

**Die KVG erhält auf Ebene der Sondervermögen eine laufende Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,0 % der Bemessungsgrundlage des jeweiligen Sondervermögens.**

**Die Fondsgesellschaft hat sich verpflichtet, sich mit TEUR 10.000 an dem Sondervermögen „HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio“ und mit TEUR 6.000 an dem Sondervermögen „HTB Sechzehnte Immobilienportfolio“, jeweils mit Sitz in Bremen, zu beteiligen und den Beteiligungsbeträgen entsprechende Anteile an den Sondervermögen zu erwerben. Der Anteilspreis wurde noch nicht eingezahlt. Die Laufzeit der Sondervermögen ist bis zum 31.12.2031 befristet und kann durch Beschluss der KVG verlängert werden. Die hieran anschließende Liquidationsphase der Sondervermögen kann bis zu sechs Jahre betragen.**

**Darüber hinaus wurden für die Fondsgesellschaft und die Sondervermögen noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielgesellschaften und Immobilien die Fondsgesellschaft mittelbar investieren wird. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche konkreten Zielgesellschaften erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird.**

**Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft nicht bis zum 31.12.2026 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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 Anleger zurückgezahlt.**

#### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft haben kann. Die KVG prüft auf Ebene der Sondervermögen im Rahmen des Ankaufprozesses der Zielgesellschaften das Bestehen etwaiger Nachhaltigkeitsrisiken (z. B. Gefahr durch Hochwasser, Kostensteigerungen aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes). Die Prüfung erfolgt dabei auf Basis der zu den Zielgesellschaften vorliegenden Unterlagen anhand einzelner Kriterien. Die Ergebnisse werden bei der Investitionsentscheidung berücksichtigt.

Da die Zielgesellschaften noch nicht feststehen, können noch keine Angaben zu konkreten Ergebnissen der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Fondsgesellschaft gemacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus Nachhaltigkeitsrisiken keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Rendite der Fondsgesellschaft ergeben. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsrisiken vom Risikomanagement der KVG berücksichtigt.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Dieses Finanzprodukt berücksichtigt nicht die nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.



Dies ist dadurch begründet, dass die gesetzlichen Anforderungen hierfür noch neu und sehr komplex sind. Viele Anwendungsfragen hierzu sind derzeit noch nicht abschließend geklärt.

### 10.3 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist nur durch Gesellschafterbeschluss (Änderung der Anlagebedingungen) möglich. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung durch die BaFin. 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](http://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

Die Fondsgesellschaft wird sich mittelbar über mindestens zwei von der KVG verwaltete Sondervermögen an geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) beteiligen, die in Wohn- oder Gewerbeimmobilien unterschiedlicher Art investiert sind. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden. Im Folgenden wird daher der maßgeblich relevante Markt und dessen potenzielle Entwicklung im Überblick beschrieben.

Die HTB kauft dabei vielversprechende Zielgesellschaften ein und bündelt sie für ihre Kunden. Für den Anleger hat ein solcher Zweitmarktfonds mehrere Vorteile: Zum einen investiert er in zahlreiche Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Pflegeheimimmobilien, die obendrein gegenüber einem Einzelinvestment eine vorteilhafte Risikomischung bieten. Zum anderen investiert er in zahlreiche Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Pflegeheimimmobilien, die obendrein gegenüber einem Einzelinvestment eine vorteilhafte

Risikomischung bieten. Zum anderen haben die Objekte den Realitätscheck von einigen Jahren Laufzeit bereits bestanden. Jedes Investitionsobjekt hat mehrere Qualitätssicherungen durchlaufen: Einerseits beim Ankauf für den ursprünglichen Immobilienfonds, andererseits durch die HTB-Experten beim Ankauf der jeweiligen Zielfondsbeteiligungen. Neben der Auswahl der richtigen Objekte und dem günstigen Einkaufspreis ist das aktive Management der Büroimmobilien, Einkaufszentren, Hotels, Alten- und Pflegeheime wichtig für solide Ausschüttungen. Das HTB-Management achtet daher bereits vor dem Ankauf auf eine bestmögliche Instandhaltung und Vermietung. Die KVG kann Marktopportunitäten nutzen und Anteile an den Zielgesellschaften auch vorzeitig auf dem Zweitmarkt veräußern. Hinter allen Entscheidungen steht eine seit mehr als zehn Jahren aufgebaute hauseigene Bewertungsdatenbank, eine der umfangreichsten ihrer Art in Deutschland.

#### Zweitmarkt

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von bereits platzierten geschlossenen Fonds gehandelt werden, stellt nach Einschätzungen der KVG seit Jahren ein interessantes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktanteilen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich börsenbasierte und privat organisierte Zweitmarkt-Handelsplattformen etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Auch besteht die Möglichkeit, direkt aus Bank- oder Privatbeständen anzukaufen. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z. B. geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf.

Nach Angaben der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, unter deren Dach die Handelsplattformen der Fondsbörse Deutschland und der Deutsche Zweitmarkt AG verschmolzen sind, war 2022 ein gutes Handelsjahr. Trotz veränderter Rahmenbedingungen infolge der Zinswende wird das vergangene Jahr mit 6.664 Vermittlungen und einem Nominalumsatz von rund 267 Millionen EUR als überraschend positiv bewertet, auch wenn das Rekordergebnis des Vorjahres (8.211 Vermittlungen und 337 Millionen EUR Nominalumsatz) verfehlt wurde. Trotz einer im Jahresverlauf 2022 spürbaren Zurückhaltung seitens potenzieller Käufer blieb der Handel mit Immobilienfondsbeteiligungen mit einem Anteil von rund 62,3 % (Vorjahr: 67,7 %) das maßgebliche Segment auf der Handelsplattform vor Schiffsfondsbeteiligungen und anderen Assetklassen. Folgerichtig reduzierte sich der Umsatz mit Immobilienfonds auf 166,25 Millionen EUR (Vorjahr: 227,90 Millionen EUR).<sup>1</sup> Das erste Quartal 2023 verlief nach Angaben der Plattformbetreiber ruhig, da viele Käufer und Verkäufer die weitere Zinsentwicklung abgewartet haben. Das Handelsvolumen über alle Assetklassen hinweg ermäßigte sich gegenüber dem Vorjahresquartal leicht von 49,23 Millionen EUR auf 47,48 Millionen EUR, während die

<sup>1</sup> <https://www.zweitmarkt.de/ueber-uns/presse/fondsboerse-deutschland-mit-positiver-jahresbilanz-zinswende-hinterlaesst-erste-spuren-im-beteiligungshandel/>

Handelskurse auf Quartalsicht ebenfalls leicht hinter dem Vorjahr zurückblieben (78,87 % in Q1/2022 vs. 73,06 % in Q1/2023).<sup>2</sup> Im zweiten Quartal 2023 zeigten sich die Handelsumsätze deutlich erholt. Mit 50,86 Millionen EUR wurde das erste Quartal übertroffen und in etwa wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht.<sup>3</sup> Rein auf den Handel mit Immobilienfondsbeteiligungen bezogen verliefen die Handelskurse gemäß den Monatsberichten der Fondsbörse von durchschnittlich rund 97 % in 2022 im bisherigen Jahresverlauf 2023 sehr volatil. Nach einem Hoch von 100 % im März 2023 und einem Tief von 74 % im Juni 2023 stieg der Kurs im August 2023 wieder auf 88 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittlichen Handelskurse stark vom jeweils gehandelten Volumen und Teilsegment innerhalb der Immobilienbeteiligungen abhängen.

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Nachdem in den Vorjahren vor allem die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Maßnahmen und Auswirkungen einen Großteil des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens in Deutschland bestimmt hatten, traten im Jahr 2022 mit dem Krieg in der Ukraine, Inflation, Zinswende und der Energiepreiskrise neben dem Fachkräftemangel sowie weiterhin teilweise gestörten Lieferketten andere Themen in den Vordergrund. Trotz dieser Widrigkeiten erwies sich Deutschlands Wirtschaft als recht widerstandsfähig. Im Jahr 2022 nahm das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes trotz eines Rückgangs im letzten Vierteljahr 2022 in Höhe von 0,4 % gegenüber dem Vorquartal preis- und kalenderbereinigt um 1,9 % zu.<sup>4</sup> Im 1. Quartal 2023 ist das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem 4. Quartal 2022 um 0,3 % gesunken.<sup>5</sup> Somit konnte eine sogenannte „technische Rezession“, von der Ökonomen bei einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen sprechen, nicht abgewendet werden. Erhebungen zufolge nahmen zum Jahresbeginn 2023 sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben ab.<sup>6</sup> Gleichwohl stellt sich nach Auskunft des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die konjunkturelle Ausgangslage im ersten Quartal 2023 besser dar, als zunächst zum Jahreswechsel angenommen wurde. Infolge des milden Winters und der hohen Gasspeicherstände sind die Energiepreise spürbar zurückgegangen. Nach den leichten Rückgängen in den beiden Vorquartalen hat sich die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal 2023 etwas stabilisiert. Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes ist das BIP gegenüber dem 1. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – nicht weiter gesunken (0,0 %).<sup>7</sup> Gleichwohl stellte sich demnach die allgemein erwartete konjunkturelle Erholung auch im Frühsommer noch nicht ein. Gemäß BMWK zeigen sich binnenwirtschaftlich mit der erwarteten vorsichtigen Belebung des privaten Konsums, der Dienstleistungen wie auch der Investitionsentwicklung erste Lichtblicke, die sich im weiteren Jahresverlauf festigen dürften.<sup>8</sup> Die noch schwache außenwirtschaftliche Nachfrage, die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, die nach wie vor hohen Preissteigerungsraten wie auch die zunehmend spürbaren Auswirkungen der geldpolitischen Straffungen dämpfen nach den Ausführungen des BMWK noch eine kräftigere wirtschaftliche Erholung.

Die Inflationsrate in Deutschland lag im August 2023 bei 6,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat und ist damit nach durchschnittlich 6,9 % im Jahr 2022 und rund 8,7 % zu Jahresbeginn 2023 weiterhin fallend.<sup>9</sup> Laut Prognose von GfK wird sich die Stimmung unter den privaten Konsumenten im August wieder erholen, nachdem sie im Juli einen kleinen Dämpfer erlitten hatte. Zuvor war sie acht Mal in Folge, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, gestiegen. Mit weiter rückläufigen Inflationsraten und steigenden Tarifabschlüssen ist insgesamt von einer zunehmenden Belebung des privaten Verbrauchs auszugehen. Gleichwohl deuten nach Auskunft des BMWK die derzeitigen Frühindikatoren (z. B. Geschäftsklima und Auftragseingänge sowie die verhaltene Entwicklung der Weltkonjunktur) noch nicht auf eine nachhaltige konjunkturelle Belebung der deutschen Wirtschaft in den kommenden Monaten hin.<sup>10</sup> Auf dem Immobilieninvestmentmarkt werden u. a. die Preisfindungsphase zwischen Verkäufern und Käufern, die Bedingungen auf dem Kapitalmarkt und die Nachhaltigkeit von Immobilieninvestments von großer Bedeutung sein.

Die Fondsgesellschaft wird mittelbar über Zielgesellschaften überwiegend in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel, Hotel, Logistik und Pflege investieren, die in Deutschland belegen sind. Daher wird im Folgenden auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und die genannten Segmente eingegangen. Zusätzlich wird auf das Segment Wohnimmobilien eingegangen, das ein weiteres Zielinvestment der Fondsgesellschaft darstellt.

### Büroimmobilien

Ein Kapital in Höhe von rund 66 Milliarden EUR wurde im Jahr 2022 in deutsche Immobilien investiert, was einem deutlichen Rückgang von 41 % gegenüber dem Rekordjahr 2021 entspricht.<sup>11</sup> Auch die ansonsten übliche Jahresendrallye blieb aufgrund der gestiegenen Risikofaktoren in Form des Kriegs in der Ukraine, globaler rezessiver Tendenzen, höherer Finanzierungskosten und unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite Experten zufolge aus. Das Transaktionsvolumen

<sup>2</sup> <https://www.zweitmarkt.de/ueber-uns/presse/erstes-quartal-im-zweitmarkt-handel-von-zurueckhaltung-gepraegt-kurse-mit-leicht-positiver-tendenz/>

<sup>3</sup> <https://www.zweitmarkt.de/ueber-uns/presse/zweitmarkthandel-mit-steigenden-umsaetzen-bei-sinkenden-immobilienkursen-im-zweiten-quartal/>

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_070\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_070_811.html)

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23\\_203\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_203_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23\\_169\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/04/PD23_169_811.html)

<sup>7</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23\\_299\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_299_811.html)

<sup>8</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2023/20230814-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-august-2023.html>

<sup>9</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>

<sup>10</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2023/20230814-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-august-2023.html>

<sup>11</sup> JLL Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2022

liegt jedoch nur 8 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Büroimmobilien standen in der Gunst der Investoren mit einem Anteil von einem Drittel bzw. 22 Milliarden EUR auf dem ersten Platz.<sup>12</sup> Rund dreiviertel des Büroinvestmentvolumens entfiel im Jahr 2022 auf die deutschen A-Standorte. Berlin und die nachfolgenden Standorte Hamburg und Frankfurt verdanken ihre zum Teil guten Ergebnisse verschiedenen Großtransaktionen, die in München im vergangenen Jahr dagegen ausgeblieben sind. Kleinere Standorte konnten ihren Anteil an den Büroinvestments um ca. 16 % im Vergleich zum Vorjahr steigern, was Experten darauf zurückführen, dass die Preisfindungsphase dort weiter fortgeschritten ist und Transaktionen somit schneller abgeschlossen werden können.<sup>13</sup> Analysten zufolge gingen die Kaufpreise für Büroimmobilien im vierten Quartal 2022 um 2,4 % gegenüber dem dritten Quartal 2022 und um 2,6 % gegenüber dem Schlussquartal 2021 zurück.<sup>14</sup> Trotz des schwierigen Gesamtfeldes konnten die deutschen Büromärkte in den acht Top-Standorten den Flächenumsatz mit 3,4 Millionen m<sup>2</sup> auf Vorjahresniveau und auf dem Level des langjährigen Durchschnitts halten.<sup>15</sup> Über alle Standorte hinweg wurden im vergangenen Jahr steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt. Auch im Jahr 2023 sehen sich Investments in Büroimmobilien mit einem schwierigen Umfeld konfrontiert. Neben der unverändert herausfordernden Finanzierungssituation und der noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsphase bremsen auch die konjunkturelle Entwicklung die Investitionstätigkeit. Mit knapp 3,2 Milliarden EUR fiel das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 demzufolge erwartungsgemäß schwach aus und liegt damit Analysten zufolge 75 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Nichtsdestotrotz steuern Büroobjekte im bisherigen Jahresverlauf als weiterhin wichtigste Assetklasse ca. ein Drittel zum gesamten gewerblichen Investmentvolumen bei.<sup>16</sup>

### Handelsimmobilien

Auch das Jahr 2022 war für den deutschen Einzelhandel von negativen exogenen Einflussfaktoren geprägt. Zwar gingen im Vergleich zu den beiden Vorjahren die Belastungen infolge der Coronapandemie mit den durchgeführten Maßnahmen, Beschränkungen und Auswirkungen allmählich zurück, wurden dafür allerdings durch die geopolitische Situation mit dem Krieg in der Ukraine abgelöst. Hohe Lebensmittel- und Energiepreise sowie gestörte Lieferketten führten zu einer getrüben Verbraucherstimmung und einer entsprechenden Zurückhaltung bei den Konsumenten. Aufgrund der stark gestiegenen Preise hat der deutsche Einzelhandel im Jahr 2022 zwar Analysten zufolge 8,2 % mehr Umsatz im Vergleich zum Vorjahr erwirtschaftet, musste inflationsbereinigt allerdings einen leichten Umsatzrückgang hinnehmen.<sup>17</sup> Die Umsatzrückgänge betrafen auch den vergleichsweise robusten Lebensmitteleinzelhandel infolge des teilweise geänderten Einkaufsverhaltens der Verbraucher weg von hochpreisigen Lebensmitteln hin zu preisgünstigeren Handelsmarken. Der Kaufkraftverlust der privaten Haushalte und der Kostendruck der Händler führte vielerorts zu Flächenkonsolidierungen, Mietausfällen, Leerständen, Geschäftsschließungen und Insolvenzen. Trotz dieser Faktoren und des heraus-

fordernden Zinsumfeldes konnte der Retailinvestmentmarkt das Vorjahresergebnis nach aktuellen Erhebungen um gut 7 % verbessern. Ein Kapital von knapp 9,4 Milliarden EUR wurde in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert.<sup>18</sup> Zur Jahresmitte 2023 konnte gemessen an den Umsätzen auf dem Retail-Investmentmarkt bislang keine grundlegende Trendumkehr beobachtet werden. Erhebungen zufolge blieb das Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 2,6 Milliarden EUR in Retail-Investments weit unterhalb des Vorjahresergebnisses (-36 %) und des langjährigen Durchschnitts (-49 %).<sup>19</sup> Restrukturierungsprozesse in der Modebranche sorgen für sehr hohe Flächenumsätze auf dem innerstädtischen Retailmarkt. Experten sehen vor allem in der Neugestaltung des Einzelhandels in den Innenstadtlagen und in der Entwicklung von Click & Collect-Konzepten sowie anderen hybriden Ideen zukünftige Herausforderungen.

### Logistikimmobilien

Logistikimmobilien wurden trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Verwerfungen und Umbrüchen innerhalb der Logistikwirtschaft und den dazugehörigen Lieferketten im Jahr 2022 weiterhin sehr nachgefragt. Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien konnte abermals auf ein Rekordjahr zurückblicken. Zahlen zufolge wurden rund 10 Milliarden EUR in diesem Segment investiert.<sup>20</sup> Der Einbruch im zweiten Halbjahr 2022, wie er in anderen Assetklassen zu beobachten war, fand im Logistiksektor weitestgehend nicht statt. Transaktionen in einer Größenordnung von über 100 Millionen EUR waren für knapp die Hälfte der Logistik-Investments verantwortlich. Ebenfalls nahezu ausgeglichen ist das Verhältnis zwischen Einzeldeals und Portfolioverkäufen, während in den Vorjahren Einzeldeals weitestgehend dominierten.<sup>21</sup> Mit einem Flächenumsatz in Höhe von 8,5 Millionen m<sup>2</sup> wurde das Rekordergebnis des Vorjahres zwar knapp verfehlt, aber erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die großen Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München waren mit einem Anteil von rund 36 % für dieses Ergebnis verantwortlich.<sup>22</sup> Generell basierte der Boom in diesem Segment und somit die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen im Wesentlichen auf dem coronabedingten Aufschwung des Onlinehandels infolge der Einschränkungen im stationären Handel. Kapazitäten wurden im Zuge des steigenden Konsumverhaltens der privaten Haushalte ausgebaut. Die insbesondere während der Coronapandemie begonnene Flexibilisierung der Lieferketten zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Produktion und Distribution hat

<sup>12</sup> BNP Paribas Real Estate Büro-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>13</sup> BNP Paribas Real Estate Büro-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>14</sup> vdp Immobilienpreisindex Q4.2022

<sup>15</sup> BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland Q4 2022

<sup>16</sup> BNP Paribas Real Estate Büro-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>17</sup> Savills Market in Minutes Handelsimmobilienmarkt Januar 2023

<sup>18</sup> BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>19</sup> BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>20</sup> BNP Paribas Real Estate Logistik-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>21</sup> BNP Paribas Real Estate Logistik-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>22</sup> BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland Q4 2022

eine entsprechende Flächennachfrage zur Folge, da regionale und überregionale Zentral- bzw. Pufferlager benötigt werden. Die Geschehnisse auf den globalen Finanzmärkten und die damit verbundenen Unsicherheiten über die weitere Entwicklung auf den Nutzermärkten haben im Jahr 2023 auch die ansonsten krisenresistente Assetklasse Logistik erfasst. Erhebungen zufolge wurden im ersten Halbjahr insgesamt 1,55 Milliarden EUR in Logistikimmobilien investiert, womit das Rekordresultat aus dem Vorjahr um 76 % und der langjährige Durchschnitt um 53 % unterschritten wurde.<sup>23</sup> Insbesondere das momentane Fehlen größerer Portfoliotransaktionen macht sich hier bemerkbar. Die weiterhin hohe Nachfrage spiegelt sich durch das fehlende Hallenangebot vielerorts nicht in entsprechenden Flächenumsätzen wider.

### Hotelimmobilien

Nach Auskunft des Statistischen Bundesamtes sowie dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) musste das Gastgewerbe in 2022 das dritte Verlustjahr in Folge hinnehmen. Zwar nähert sich der Umsatz im Gastgewerbe nach den historischen Verlusten in den Corona-Jahren 2020 und 2021 aktuellen Zahlen zufolge langsam dem Vorkrisenniveau, blieb in 2022 allerdings trotzdem noch um 12,5 % unterhalb des Umsatzes im Vorkrisenjahr 2019. Infolge des Wegfalls der coronabedingten Reise- und Aufenthaltsbeschränkungen standen die Zeichen der Hotelbranche im ersten Halbjahr 2022 noch auf Erholung und Wachstum. Die Nachfrage stieg entsprechend an. Dies machte sich auch bei den Übernachtungszahlen bemerkbar, die phasenweise sogar leicht über dem Vorkrisenniveau lagen, allerdings spätestens ab Herbst letzten Jahres wieder einbrachen. Für das gesamte Jahr 2022 waren Erhebungen zufolge rund 451 Millionen Übernachtungen zu verzeichnen, was einem Zuwachs von 140 Millionen gegenüber dem Vorjahr und einem Minus von 45 Millionen gegen über 2019 entspricht.<sup>24</sup> Vor allem in der ersten Jahreshälfte profitierte der Inlandtourismus vom Reisenachholbedarf und der damit verbundenen Präferenz der deutschen Bevölkerung für heimische Ziele gegenüber Fernreisen, die oftmals noch als zu risikobehaftet und wenig planbar erachtet wurden. Insbesondere Hotels in den Ferienregionen profitierten davon. Im ersten Halbjahr 2023 wurden laut DEHOGA rund 219 Millionen Übernachtungen gezählt. Im gleichen Vorjahreszeitraum 2022 waren es 188 Millionen Übernachtungen.<sup>25</sup> Hohe Energie-, Finanzierungs- und Baukosten sind neben dem Fachkräftemangel wesentliche Themen der Hotelbranche, die sich auch auf den Investmentmarkt ausgewirkt haben. Mit einem Kapital von ca. 1,9 Milliarden EUR wurde rund ein Viertel weniger als im Vorjahr in Hotels investiert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde gar um rund 45 % verfehlt.<sup>26</sup> Auch im bisherigen Jahresverlauf 2023 sind die Investmentaktivitäten – wie bei den meisten anderen Immobiliensegmenten auch – sehr verhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 390 Millionen EUR wurde im ersten Halbjahr 2023 wurde der 10-jährige Durchschnitt um rund drei Viertel unterschritten.<sup>27</sup>

### Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilien und Senioreneinrichtungen bleiben aufgrund des demographischen Wandels nachfrageseitig weiterhin sehr stabil. Aus Investorensicht sind Objekte in diesem Segment u. a. auch aufgrund von langfristigen Mietverträgen, hohen Auslastungsquoten und einer in weiten Teilen konjunkturunabhängigen Planbarkeit prinzipiell sehr gefragt. Gleichwohl hat der Boom auf dem deutschen Healthcare-Investmentmarkt im Jahr 2022 einen leichten Dämpfer erhalten. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,3 Milliarden EUR konnte der langjährige Durchschnitt zwar um ein Drittel übertroffen werden. Gegenüber dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr bedeutet dieser Wert jedoch ein Einbruch von ca. 25 %.<sup>28</sup> Dies ist laut Marktbeobachtern – ähnlich wie bei anderen Assetklassen auch – vor allem auf das geänderte Zinsumfeld und die damit eingeleitete Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern zurückzuführen. Pflegeimmobilien nahmen rund die Hälfte des Transaktionsvolumens ein, wurden im Vergleich zum Vorjahr allerdings weniger nachgefragt. Gesundheitsimmobilien wie z. B. Ärztehäuser, Kliniken und Medizinische Versorgungszentren legten in der Gunst der Investoren zu. Nach Jahren von Rekordumsätzen verlief die erste Jahreshälfte 2023 mit einem Investitionsvolumen von 660 Millionen EUR unterdurchschnittlich. Der 10-jährige Schnitt wurde damit um 38 % unterschritten, während das Vorjahresergebnis sogar um 68 % verfehlt wurde.<sup>29</sup> Analysten sehen einige große Insolvenzen von namhaften Betreibern für die anhaltende Zurückhaltung seitens risikoaverser Investoren hierfür als ursächlich an. Die deutsche Bevölkerung wird immer älter. Dies liegt u. a. daran, dass Menschen infolge des medizinischen Fortschritts immer häufiger ein hohes Alter erreichen. Mit steigendem Alter erhöht sich prinzipiell die Wahrscheinlichkeit, dass Menschen pflegebedürftig werden und somit Bedarf an entsprechenden Pflegeeinrichtungen haben. Das Statistische Bundesamt hat derzeit rund 16.000 Pflegeeinrichtungen verzeichnet. Im Jahr 2022 wurden 102 Einrichtungen eröffnet, während 117 geschlossen wurden. Rund 230 Pflegeheime befanden sich Ende letzten Jahres im Bau. Bereits jetzt sehen Experten eine Angebotslücke von 550.000 Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2040 voraussichtlich auf rund 1 Million Wohneinheiten anwachsen dürfte.<sup>30</sup> Begrenzt verfügbares Bauland, Lieferengpässe, Personalknappheit und steigende Miet-, Bau-, Lohn-, Energie- und Betriebskosten sind limitierende Faktoren, einerseits der Nachfrage ein entsprechendes steigendes Angebot in Form von Neubauten zu bieten und andererseits die Bestandsimmobilien zu modernisieren und Betreibern eine Zukunft zu geben.

<sup>23</sup> BNP Paribas Real Estate Logistik-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>24</sup> Deutscher Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA)

<sup>25</sup> Deutscher Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA)

<sup>26</sup> BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>27</sup> BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>28</sup> BNP Paribas Real Estate Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>29</sup> BNP Paribas Real Estate Healthcare-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>30</sup> ZIA Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023

## Wohnimmobilien

Die Zinswende, eine sich abschwächende Konjunktur und die historisch hohe Inflation haben im Jahr 2022 die Aktivitäten auf dem Wohninvestmentmarkt ausgebremst und für ein verhaltenes Jahr gesorgt. Ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 13,1 Milliarden EUR bedeutet eine Unterschreitung des langjährigen Durchschnitts um ca. ein Drittel, gegenüber dem Rekordvorjahr entspricht dies gar einem Minus von 74 %. Projektentwicklungen lagen mit einem Anteil von ca. 34 % und Einzeltransaktionen (27 % Umsatzanteil) noch vor den Bestandsportfolios (rund 26 %). Bei insgesamt 310 Transaktionen im Jahr 2022 lag der Anteil der Deals mit einem Wert von 100 Millionen EUR oder größer lediglich bei 40 %, was dem niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre entspricht, wie Analysten herausfanden.<sup>31</sup> Mit einem Investmentvolumen von rund 2,63 Milliarden EUR im ersten Halbjahr 2023 wurde das Halbjahresergebnis des Vorjahres mit rund 63 % deutlich verfehlt.<sup>32</sup> Neben einigen makroökonomischen Unsicherheiten sorgt vor allem die Zinswende und damit verbunden eine teure Fremdkapitalfinanzierung für ein verhaltenes Transaktionsgeschehen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist u. a. durch die kriegsbedingte Zuwanderung von geschätzten 1,1 Millionen Menschen aus der Ukraine gestiegen. Analysten sprechen von einer zusätzlichen Nachfrage nach rund 200.000 Wohnungen. Zudem können sich viele Menschen kein Wohneigentum mehr leisten und bleiben/werden Mieter. Dieser Nachfrage stehen niedrige Baufertigstellungszahlen und eine stagnierende Zahl von Baugenehmigungen (364.000 Wohnungsbaugenehmigungen in 2022), steigende Mieten und niedrige Leerstandsquoten gegenüber. Daher ist zu erwarten, dass durch Migrationsdruck, sinkenden Neubau und steigende Finanzierungskosten für Wohneigentum das Mietniveau weiter steigen wird.<sup>33</sup>

## 10.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital. Auf Ebene der Sondervermögen sind die Aufnahme von Krediten und die Belastung von Zielgesellschaften sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Zielgesellschaften beziehen, bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der jeweiligen Sondervermögens, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist, die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle zustimmt.

## 10.6 Derivate

Die Fondsgesellschaft wird keine Derivate einsetzen.

## 10.7 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft

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

**Hinsichtlich der mit den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht werden kann, verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 (Risiken) verwiesen.**

## 10.8 Primebroker

Es bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker, sodass Angaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB entfallen.

<sup>31</sup> CBNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2022

<sup>32</sup> BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

<sup>33</sup> ZIA Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023

# 11. Anteile

## 11.1 Art der Anteile, Anteilklassen

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

Für die Fondsgesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen im Sinne von § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet, die sich bezüglich des Anlegerkreises, der Ergebnisverteilung, den Entnahmerechten und der Übertragungsmöglichkeit unterscheiden. Alle Anteile einer Anteilklasse haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

Anteile der **Anteilklasse 1** dürfen von allen Anlegern erworben werden.

Anteile **der Anteilklasse 2** dürfen nur erworben bzw. gehalten werden von steuerbegünstigten Anlegern im Sinne von § 8 Abs. 1 Investmentsteuergesetz, d. h.

- inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
- inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen;
- den vorstehenden Personen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen haben Anleger der Anteilklasse 2 der KVG eine gültige Bescheinigung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der KVG innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Die KVG ist nach der Mitteilung zur außerordentlichen Kündigung des Anlegers berechtigt.

Von der KVG auf Ebene der Sondervermögen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Anteilklasse 2 vereinnahmte steuerliche

Befreiungsbeträge werden den Anlegern der Anteilklasse 2 gesondert zugerechnet und sollen ausgezahlt werden. Für weitere Erläuterungen wird auf Kapitel 11.2 verwiesen.

Anteile der Anteilklasse 2 dürfen nur an steuerbegünstigte Anleger übertragen werden, siehe Kapitel 11.5 (Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile).

## 11.2 Hauptmerkmale der Anteile

Mit der Zeichnung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft folgende Hauptmerkmale:

- Pflicht zur Zahlung des Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages entsprechend der Fälligkeit
- Recht auf Beteiligung am Vermögen und dem laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB
- Möglichkeit der Wahl zum Beiratsmitglied
- Recht auf Direkteintragung in das Handelsregister
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft
- Recht auf Übertragung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft
- 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 Fondsgesellschaft erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Anleger untereinander und im Verhältnis zu der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Treuhänderin. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhänderin hat der Treugeber im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche

Rechtsstellung wie ein Kommanditist (vergleiche § 152 Abs. 1 Satz 3 KAGB).

Nach Annahme der Beitrittserklärung und 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 Fondsgesellschaft beteiligt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie auf Ebene der Sondervermögen entstehende Ergebniseffekte, die auf Merkmale einer Anteilklasse zurückzuführen sind, werden nur dieser Anteilklasse zugewiesen. Aus einer Anteilklasse resultierende Ergebniseffekte in diesem Sinne können u. a. sein:

- Steuervorteile durch die anteilige oder vollständige Steuerfreiheit der Einkünfte auf Ebene der Sondervermögen infolge der Zugehörigkeit zu Anteilklasse 2,
- Differenzen aus der Neubewertung der Sondervermögen auf Ebene der Fondsgesellschaft, soweit diese aus den zuvor genannten Steuervorteilen der Sondervermögen resultieren,
- disquotale Ausschüttungen der Sondervermögen an die Fondsgesellschaft, die u. a. auf zuvor genannte Steuervorteile einer Anteilklasse zurückzuführen sind.

Sofern Ausschüttungen, die die Fondsgesellschaft von den Sondervermögen erhält, wegen Merkmalen einer Anteilklasse anteilig oder vollständig von der Verpflichtung zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern befreit sind, werden die dadurch ersparten Beträge nur dieser Anteilklasse zugewiesen. Entsprechendes gilt, sofern den Sondervermögen seitens der Finanzbehörden erstattete Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern an die Fondsgesellschaft ausgezahlt wird. Von der Fondsgesellschaft oder den Sondervermögen abgeführte Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern wird nur der Anteilklasse als anrechenbare Steuer zugewiesen, auf die sie entfällt.

Bis zum 31.12.2025 erhalten die Gesellschafter einen Vorabgewinn in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage, im Übrigen erfolgt je Anteilklasse eine Ergebnisgleichstellung. Für Einzelheiten wird auf § 11 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 erhält, sind grundsätzlich den Anlegern der

Anteilklasse 2 auszuführen. Abweichend hiervon ist die KVG berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar der Anteilklasse 2 des Sondervermögens zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile der Anteilklasse 2 ausgegeben.

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 9 und 10 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung unterliegen die in § 9 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, zum Beispiel die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhänderin, der KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft. 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 bedarf die Änderung des Gesellschaftsvertrages einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen (vergleiche § 9 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). 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.

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestition bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der KVG vertreten wird. Vorstehendes gilt entsprechend, sofern die Fondsgesellschaft in Sondervermögen investiert und in diesem Zusammenhang Willenserklärungen bzw. Stimmabgaben vorzunehmen sind (z.B. bei einer Laufzeitverlängerung des Sondervermögens). 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.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 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 Vorname sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft 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 Verwaltungstreuhandlerin.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft 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 geschäftsführenden Kommanditistin, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf (vergleiche § 18 des Gesellschaftsvertrages). Anteile der Anteilklasse 2 dürfen nur auf steuerbegünstigte Anleger übertragen werden, die die Voraussetzungen des § 4 Ziffer 5 b) des Gesellschaftsvertrages erfüllen.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers.

### **11.3 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen**

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr Eigenkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft um TEUR 19.997 einmalig oder in Teilbeträgen auf TEUR 20.000 zu erhöhen. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025.

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

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist nach Annahme der Beitrittserklärung und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB Immo 14 KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH  
Institut: NORD/LB  
IBAN: DE40 2505 0000 0202 0860 70  
BIC: NOLADE2HXXX

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

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

### **11.4 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

Der Ausgabepreis entspricht der Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Zeichnungsbetrages. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft dar. Die Gründungsgesellschafter haben keinen Ausgabeaufschlag gezahlt.

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

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

### **11.5 Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge**

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist bzw. Treugeber über seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft verfügen, zum Beispiel im Wege der Abtretung, jeweils mit Wirkung zum Ende eines Kalenderquartals, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der geschäfts-



führenden Kommanditistin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden und davon abhängig gemacht werden darf, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Abweichend hierzu dürfen Anteile der Anteilklasse 2 nur auf steuerbegünstigte Anleger übertragen werden. Im Fall der Zuwiderhandlung kann den übertragenden Anleger eine Haftung für etwaige Befreiungsbeträge nach § 14 Abs. 2 Investmentsteuergesetz treffen. Überträgt ein Anleger dennoch Anteile der Anteilklasse 2 an nicht steuerbegünstigte Anleger, so ist er verpflichtet, dies der KVG innerhalb eines Monats nach dem Übertrag mitzuteilen. Für weitere Einzelheiten wird auf § 18 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft stellt eine beschränkt veräußerbare Beteiligung dar, für die kein geregelter Markt existiert. Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es ist jedoch möglich, dass die Beteiligung an der Fondsgesellschaft 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.

### 11.6 Tod eines Anlegers

Verstirbt ein Direktkommanditist, wird die Fondsgesellschaft grundsätzlich mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. 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. Die Erben oder Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.

Abweichend hiervon werden Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger. Ihnen steht ein Abfindungsguthaben gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages zu.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Für Einzelheiten wird auf § 15 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

### 11.7 Ausscheiden eines Gesellschafters

Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden

Gesellschaftern fortgesetzt. Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist ausgeschlossen. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
- er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,
- er aus der Fondsgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 4 Ziffer 11 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird,
- auf ihn die in § 4 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen,
- auf ihn im Falle eines Anlegers der Anteilklasse 2 die Voraussetzungen nach § 4 Ziffer 5 b) nicht mehr zutreffen,
- die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. 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 Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.

Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Anleger verpflichtet, dies unverzüglich der Treuhänderin, hilfsweise der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Das Ausscheiden ist jedoch bereits mit Eintritt des jeweiligen Ereignisses wirksam.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die KVG kann vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes. Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an

den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres nach dem Ausscheiden. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Für Einzelheiten wird auf § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

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 und die geschäftsführende Kommanditistin scheiden nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor durch einen von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes herbeizuführenden Gesellschafterbeschluss eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführende Kommanditistin gewählt wurde. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

## **11.8 Börsen und Märkte**

Anteile an der Fondsgesellschaft 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.

## **11.9 Volatilität**

**Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Der Wert der Anteile kann auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterliegen. Die Anteile an der Fondsgesellschaft weisen daher aufgrund ihrer Zusammensetzung eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf.**

# 12. Kosten

Die nachfolgenden laufenden Vergütungen und Kosten berücksichtigen, soweit sie der Umsatzsteuer unterliegen, die gesetzliche Umsatzsteuer von derzeit 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 12.1 Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren

### 12.1.1 Initialkosten und Ausgabeaufschlag

Der Fondsgesellschaft werden von der KVG in der Beitrittsphase für die Konzeption des Beteiligungsangebotes und den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft einmalige Kosten in Höhe von 7 % der Kommanditeinlage (Initialkosten) belastet. Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist zur Zahlung fällig. Sie setzen sich zusammen aus einer Konzeptionsvergütung in Höhe von 1 % und einer Vertriebsprovision in Höhe von 6 %. Außerdem erhält die KVG den vom Anleger zu zahlenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage.

### 12.1.2 Laufende Vergütungen und Kosten

**Vergütungen, die an die KVG und an bestimmte Gesellschafter der Fondsgesellschaft zu zahlen sind**

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Nicht entnommene steuerliche Ergebniseffekte, die die Fondsgesellschaft für Anteilklasse 2 erhalten hat, bleiben bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage unberücksichtigt.

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft erhält die KVG von der Fondsgesellschaft eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,30 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 30.000. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Vermittler von Anteilen an der Fondsgesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG für die Verwaltung der Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,00 % der Bemessungsgrundlage des jeweiligen Sondervermögens. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Sondervermögens im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am

Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Nicht ausgezahlte steuerliche Ergebniseffekte, die das Sondervermögen für Anteilklasse 2 erhalten hat, bleiben bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage unberücksichtigt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,20 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Mögliche Überzahlungen der laufenden Vergütungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch EUR 23.800. Die Verwahrstelle kann hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### Weitere Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft 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
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden
- ab Zulassung der Anteile der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft 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 Generalversammlungen
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet
- Angemessene Kosten für den Beirat

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen können ebenfalls die oben genannten Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Sondervermögen ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Gleiches gilt auf Ebene der für Rechnung der Sondervermögen gehaltenen Zielgesellschaften.

### 12.1.3 Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten

Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG für den Erwerb der Vermögensgegenstände eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % der Kaufpreise. Bei Wiederanlagen auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG eine Transaktionsvergütung

in Höhe von bis zu 4,5 % der Kaufpreise. Die Transaktionsvergütung beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die KVG an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen sowie Bearbeitungs- und Umschreibengebühren Dritter in Höhe von bis zu 1,5 % der Kaufpreise. Dem Sondervermögen können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

### 12.1.4 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (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). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG darf jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode betragen. Für Zwecke der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung ist in den Ausschüttungen auch die für die Anleger abgeführte Kapitalertragsteuer enthalten. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Fondsgesellschaft für Anteilklasse 2 erhalten hat, sind an diese auszuschütten und bleiben bei der Ermittlung der absolut positiven Anteilwertentwicklung unberücksichtigt. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Fondsgesellschaft 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.

### 12.2 Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen

Die Fondsgesellschaft wird sich unmittelbar an Sondervermögen und mittelbar an geschlossenen Immobilienfonds und gegebenenfalls an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) beteiligen. Auf Ebene der Zielgesellschaften werden Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten (zum Beispiel Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Transaktionskosten) anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der jeweiligen Gesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle auf Ebene der Sondervermögen beträgt bis zu 0,12 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des jeweiligen Sondervermögens, mindestens jedoch EUR 14.280. Hinsichtlich der auf Ebene der Sondervermögen anfallenden Verwaltungsvergütung der KVG vgl. Kapitel 12.1.2. Hinsichtlich der auf Ebene der Sondervermögen anfallenden Transaktionskosten vgl. Kapitel 12.1.3.

Weitere Aufwendungen, die zu Lasten der Sondervermögen und der Zielgesellschaften gehen, sind in Kapitel 12.1.2 beschrieben. Darüber hinaus kann auf Ebene der Zielgesellschaften Körperschaftsteuer sowie gegebenenfalls eine erfolgsabhängige Vergütung erhoben werden. Eine solche erfolgsabhängige Vergütung kann einen beträchtlichen Teil der positiven Wertentwicklung einer Zielgesellschaft ausmachen und im Einzelfall auch anfallen, wenn die absolute Wertentwicklung der Zielgesellschaft negativ ist. Die für die Zielgesellschaften anfallenden Kosten können im Einzelfall über den marktüblichen Kosten liegen. Sie fallen auch bei einer negativen Wertentwicklung der jeweiligen Zielgesellschaft an. Da die konkreten Anlageobjekte auf Ebene der Sondervermögen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen, kann zur konkreten Höhe der auf Ebene der Zielgesellschaften anfallenden Kosten keine Aussage getroffen werden.

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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde.

## **12.3 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren**

### **12.3.1 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.

### **12.3.2 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren**

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

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft 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 mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers.

Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, z. B. Fremdwährungsgebühren, geleistet.

Der Anleger trägt alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Kommanditeinlage des Anlegers abhängig sind

## **12.4 Angabe einer Gesamtkostenquote**

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten der Fondsgesellschaft angefallenen Verwaltungskosten offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres in Form einer einzigen Zahl ausgewiesen (nachfolgend auch „Gesamtkostenquote“). Einbezogen werden die Kosten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG, die Vergütungen für die Treuhänderin, die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin, Kosten für die Verwahrstelle, weitere Verwaltungskosten, die der Fondsgesellschaft direkt oder mittelbar über die von der KVG verwalteten Sondervermögen belastet wurden, sowie Körperschaftsteuer. Kosten, die bei dem Erwerb oder der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen sowie weitere Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, werden aus der Fondsgesellschaft gezahlt und sind nicht in der Berechnung der Gesamtkostenquote enthalten. Gleiches gilt für Kosten auf Ebene der Zielgesellschaften.

## **12.5 Rückvergütungen**

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

## 13. Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststeht, in welche konkreten Zielgesellschaften auf Ebene der von der KVG verwalteten Sondervermögen 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 Fonds-

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 für Rechnung der von der KVG verwalteten Sondervermögen in Anteilen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds angelegt wird.

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt TEUR 20.000.
2. Das eingeworbene, für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital wird bis Ende 2025 sukzessive über die von der KVG verwalteten Sondervermögen in geschlossene Immobilienfonds investiert. Der Ankaufswert der Zielfonds beträgt TEUR 17.571.
3. Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen TEUR 1.200 zzgl. Ausgabeaufschlag.
4. Die Kosten für die Gesamtkonzeption inkl. aller Gründungskosten betragen TEUR 200.
5. Die jährlich anfallenden laufenden Kosten der Fondsgesellschaft und der Sondervermögen betragen im Jahr 2024 TEUR 301. Ab dem Jahr 2025 belaufen sie sich auf bis zu TEUR 451. Die darin enthaltene Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bemisst sich am Wert der gehaltenen Vermögensgegenstände und beläuft sich auf bis zu TEUR 290 p.a. Zusätzlich wird auf Ebene der Sondervermögen ein jährlicher Körperschaftsteueraufwand entstehen.
6. Der der Kaufpreisermittlung zugrunde gelegte Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 16,5-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 3 % p. a. in den Jahren 2024 und 2025, 2,5 % in den Jahren 2026 und 2027 und 2,25 % p. a. ab 2028.
10. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds liegt bei 3,5 % p. a.
11. Die Tilgung beträgt 3,5 % des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
12. Abweichend von den vorstehend dargestellten Annahmen werden rd. TEUR 1.750 in geschlossene Immobilienfonds investiert, bei denen davon ausgegangen wird, dass diese ihre Immobilien bis Ende 2029 veräußern. Die erwarteten Rückflüsse vor Steuern aus diesen Fonds betragen rd. 180 % des investierten Kapitals.
13. Bis Ende 2028 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von TEUR 1.000 kalkuliert.
14. Ab dem Jahr 2026 werden Teilveräußerungen des Immobilienbestandes auf Ebene der Zielgesellschaften zum 17,5-fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (in 2026 2,5 %, danach jährlich 5 % der per Anfang 2026 im Bestand befindlichen Immobilien).
15. Im Jahr 2035 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 16,5-fachen der kalkulierten Nettomiete.
16. Nach Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände im Jahr 2035 erfolgt die Betrachtung der absolut positiven Anteilswertentwicklung. Die daraus ermittelte erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt TEUR 351.

Auf der Basis dieser Annahmen ergibt sich der nachfolgende prognostizierte Auszahlungsverlauf:

## Prognostizierter Auszahlungsverlauf (Anteilklasse 1)

|   | 2024*                             | 2025* | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035   |
|---|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Rückfluss<br>(vor Steuern) p. a.        | Vorabverzinsung<br>von 3,5% p. a. |       | 4,5%  | 5,0%  | 5,0%  | 6,0%  | 6,0%  | 6,5%  | 7,0%  | 7,5%  | 8,0%  | 102,2% |
| Rückfluss<br>(vor Steuern) kumuliert ** | 3,5%                              | 7,0%  | 11,5% | 16,5% | 21,5% | 27,5% | 33,5% | 40,0% | 47,0% | 54,5% | 62,5% | 164,7% |

\* zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt; die Zahlung erfolgt im jeweiligen Folgejahr

\*\* Beispielanleger mit Vorabverzinsung ab 01.01.2024

Steuerbegünstigte Anleger der Anteilklasse 2 erhalten zusätzlich Auszahlungen in Höhe der von der KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 vereinnahmten steuerlichen Befreiungsbeträge.

## Prognostizierter Auszahlungsverlauf (Anteilklasse 2)

|   | 2024*                             | 2025* | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035   |
|---|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Rückfluss<br>(vor Steuern) p. a.        | Vorabverzinsung<br>von 3,5% p. a. |       | 5,2%  | 5,8%  | 5,7%  | 6,7%  | 6,7%  | 7,3%  | 7,8%  | 8,5%  | 9,0%  | 110,1% |
| Rückfluss<br>(vor Steuern) kumuliert ** | 3,5%                              | 7,3%  | 12,5% | 18,2% | 23,9% | 30,6% | 37,3% | 44,7% | 52,5% | 61,0% | 69,9% | 180,1% |

\* zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt; die Zahlung erfolgt im jeweiligen Folgejahr

\*\* Beispielanleger mit Vorabverzinsung ab 01.01.2024, einschließlich steuerlicher Befreiungsbeträge

Die prognostizierten Auszahlungen beinhalten die auf Ebene der Sondervermögen einbehaltene und auf Anlegerebene im Rahmen der Einkommensteuererklärung anrechenbare Kapitalertragsteuer. Der Gesamtrückfluss beträgt 164,7 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern für Anleger der Anteilklasse 1 und 180,1 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) für Anleger der Anteilklasse 2.

Der kumulierte Rückfluss (vor Steuern) bezieht sich auf einen Anleger, der der Fondsgesellschaft Dezember 2023 beiträgt und ab dem 01.01.2024 die Vorabverzinsung von 3,5 % p. a. erhält. Bei einem späteren Beitritt mindert sich der kumulierte Rückfluss zeitanteilig entsprechend.

**Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Es handelt es sich hierbei um eine beispielhafte Darstellung, um die Auswirkungen bestimmter Annahmen zu veranschaulichen. Sie ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die tatsächlichen Rückflüsse können erheblich hiervon abweichen.**

Im Basisinformationsblatt werden weitere Performance-Szenarien dargestellt.

# 14. Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren

Zur Gewährleistung einer geeigneten Wertermittlung hat die KVG einheitliche Bewertungsverfahren gemäß § 271 i. V. m. § 169 KAGB festgelegt.

## 14.1 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Investition

Die Ankaufsbewertung der von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Vermögensgegenstände erfolgt gemäß § 261 Abs. 6 KAGB durch einen externen Bewerter. Dabei ist von dem letzten mit Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss des Sondervermögens oder, wenn der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten des Sondervermögens auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

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 Bewerter 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 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- bzw. Beteiligungsvertrages durch die Verwahrstelle geprüft.

Auf Ebene der Sondervermögen erfolgt die Bewertung der Zielgesellschaften ebenfalls durch einen externen Bewerter. Hierbei kommt das Discounted Cash-Flow-Verfahren in Anlehnung an den IDW-Standard „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ (IDW S 1) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland zur Anwendung. Als Informationsgrundlagen dienen die Jahresabschlüsse der Zielgesellschaften. Des Weiteren werden Prospekte, öffentlich bekannte Informationen und marktspezifische Datenbanken zugrunde gelegt.

Da die Fondsgesellschaft sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits an den beiden Sondervermögen HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio und HTB Sechzehnte Immobilienportfolio beteiligt hat, und

die Sondervermögen noch keine Zielgesellschaften erworben haben, hat eine Ankaufsbewertung der Sondervermögen vor Beteiligung der Fondsgesellschaft nicht stattgefunden.

## 14.2 Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgen mindestens einmal jährlich durch die KVG. Hierbei ist sichergestellt, dass die Bewertung von der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik der KVG funktional unabhängig ist. 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. Eine Bewertung der Vermögensgegenstände und eine Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil hat auch dann zu erfolgen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.

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

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

Bankguthaben der Fondsgesellschaft 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.

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

#### **14.3 Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil**

Der Nettoinventarwert je Anteil eines Anlegers ist für die Anteilsklassen 1 und 2 getrennt zu berechnen. Hierbei werden insbesondere die von der KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 vereinnahmten steuerlichen Befreiungsbeträge den Anlegern der Anteilklasse 2 gesondert zugerechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anlegers entspricht seinem handelsrechtlichen Kapitalkonto. Der Nettoinventarwert je Anteil eines Anlegers ergibt sich aus der Teilung seines Nettoinventarwertes durch die Anzahl der von ihm gehaltenen Anteile wobei für die Zwecke dieser Berechnung ein Anteil einem Zeichnungsbetrag von EUR 1.000 entspricht.

#### **14.4 Bisherige Wertentwicklung**

Da die Fondsgesellschaft erst im August 2023 gegründet wurde, noch keine Anleger beigetreten sind und noch keine Investitionen getätigt wurden, liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine für den Anleger nützliche Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft treffen zu können.

## **15. Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen**

### **15.1 Ertragsermittlung**

Die Erträge der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus den Beteiligungen an den Sondervermögen („sonstige betriebliche Erträge“). Diese stammen aus der Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls der Veräußerung der von den Sondervermögen mittelbar gehaltenen Immobilien. Ferner erzielt die Fondsgesellschaft Erträge aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Zielgesellschaften oder der Veräußerung der Anteile an den Sondervermögen. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft 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 Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände.

### **15.2 Ertragsverwendung**

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen und den Regelungen der Anlagebedingungen verwendet. Sofern die Liquidität der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft nach den Vorgaben des § 24 KARBV.

### **15.3 Auszahlungen**

Unabhängig von den Erträgen fließt der Fondsgesellschaft über die Sondervermögen Liquidität aus Auszahlungen der Zielgesellschaften zu. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft, zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die auf Ebene der Sondervermögen vorhandene Liquidität kann bis zum 31.12.2029 reinvestiert werden.

Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach pflichtgemäßem Ermessen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Während der Investitionsphase soll zunächst die Vorabverzinsung (vergleiche Kapitel 15.1) an die Gesellschafter geleistet werden (Auszahlung jeweils zu Beginn des Folgejahres). Steuerliche Befreiungsbeträge, die die KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 erhält, sind grundsätzlich den Anlegern

der Anteilklasse 2 auszuführen. Ab dem Jahr 2026 sind jährlich zwei Auszahlungen an die Gesellschafter geplant. 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.

## 16. Jahresberichte, Abschlussprüfer

Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und veröffentlicht. Die von der Fondsgesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der KVG und der Treuhänderin erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sowie
- Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wird der Abschlussprüfer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannt, in den Folgejahren entscheidet hierüber die Gesellschafterversammlung.

# 17. Vertragspartner und Verträge

## 17.1 Gesellschafter der Fondsgesellschaft

### 17.1.1 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

Andreas Gollan  
Imke Jaenicke  
Dr. Peter Lesniczak

#### Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

### 17.1.2 Geschäftsführende Kommanditistin

HTB Immobilienfonds GmbH  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

#### Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 23707 HB

#### Stammkapital

EUR 30.000

#### Geschäftsführer

Andreas Gollan  
Imke Jaenicke  
Dr. Peter Lesniczak  
Simon Wiesmann

#### Gesellschafter

Wolfgang Küster  
Wolfgang Wiesmann

### 17.1.3 Treuhänderin

Deutsche Fondstreuhand GmbH  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

#### Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB

#### Stammkapital

EUR 60.000

#### Geschäftsführer

Stephan Koop  
Simon Wiesmann

#### Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

## 17.2 Wichtige Vertragspartner

### 17.2.1 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

Jochen Gedwien  
Andreas Gollan  
Alexander Lang  
Dr. Peter Lesniczak

#### 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

### 17.2.2 Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36, 80939 München (Sitz der Gesellschaft)

#### Hauptgeschäftstätigkeit

Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Absatz 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

#### Grundkapital

EUR 1.273.376.994,56

#### Handelsregister

Amtsgericht München, HRB 229834

#### Vertretung

Thies Clemenz  
Anja Maiberger

## 17.3 Wichtige Verträge

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

### 17.3.1 Fremdverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Datum vom 01.11.2023 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Aufgaben, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG eine vollumfängliche Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die unter dem Fremdverwaltungsvertrag geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die KVG ist berechtigt, die Fondsgesellschaft 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 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 Fondsgesellschaft 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 durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der KVG oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbot gegenüber der KVG.

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

Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren. Die ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen.

Die geschäftsführende Kommanditistin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages 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 Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten (jeweils vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin). Sollte ihr dies nicht gelingen, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht zur Abwicklung der Fondsgesellschaft auf die Verwahrstelle über.

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 Fondsgesellschaft und keine mit den Anlegern der Fondsgesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Fremdverwaltungsvertrag keine direkten Rechte gegenüber der KVG zu.

### 17.3.2 Verwahrstellenvertrag

Die KVG hat am 15.11.2017 einen Verwahrstellenvertrag mit der CACEIS Bank S. A., Germany Branch geschlossen. Es ist vorgesehen, die Fondsgesellschaft mit in diesen Vertrag einzubeziehen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist München.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung. Sie übernimmt im Rahmen ihrer Verwahrstellentätigkeit insbesondere die in Kapitel 6 beschriebenen Aufgaben.

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 Fondsgesellschaft, 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 Fondsgesellschaft 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. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung von Verwahraufgaben an Dritte unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und endet mit Vollbeendigung und Löschung der Fondsgesellschaft im Handelsregister. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG einen Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Die Verwahrstelle hat die BaFin über eine Kündigung des Verwahrstellenvertrages durch die Verwahrstelle zu informieren. Die Verwahrstelle darf ihre Tätigkeit in diesem Fall nur dann beenden, wenn eine andere Verwahrstelle bestellt wurde und die BaFin den Wechsel der Verwahrstelle genehmigt hat.

Die Verwahrstelle, die KVG und die Fondsgesellschaft haben sich gegenseitig alle einschlägigen Informationen zu übermitteln, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen. Der Austausch von Informationen erfolgt auf elektronischem Weg.

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 Fondsgesellschaft und keine mit den Anlegern der Fondsgesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Verwahrstellenvertrag keine direkten Rechte gegenüber einer der Vertragsparteien zu.

# 18. Steuerliche Grundlagen

## 18.1 Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Fondsgesellschaft 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 der Anteilklasse 1 um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Privatvermögen gehalten wird (Privatanleger). Für die Anleger der Anteilklasse 2 wird unterstellt, dass diese Anleger entsprechend den Erwerbsvoraussetzungen für die Anteilklasse 2 steuerbegünstigte Anleger sind, die in Deutschland steuerlich ansässig sind und deren Erträge aus der Fondsgesellschaft ertragsteuerbefreit sind (steuerbefreite Anleger). Für den Fall, dass eine oder mehrere dieser vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, zum Beispiel, wenn die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird oder die Voraussetzungen für eine Ertragsteuerbefreiung beim Anleger nicht vorliegen oder im Laufe der Beteiligung entfallen, kann dies zu Abweichungen von den hier dargestellten steuerlichen Folgen führen.

Die Fondsgesellschaft erfüllt nicht die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Investmentvermögen im Sinne des Investmentsteuergesetzes. Es gelten daher die allgemeinen Grundsätze für die Besteuerung von Personengesellschaften. Das Investmentsteuerrecht findet allerdings insoweit Anwendung, als die Fondsgesellschaft beabsichtigt, Anteile an geschlossenen inländischen Immobilien-Sondervermögen (Sondervermögen) zu erwerben, die als Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (InvStG) qualifizieren.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzesänderungen bzw. nicht veröffentlichte Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft und deren Gesellschafter angestrebten steuerlichen Behandlung kann daher nicht übernommen werden. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3 (Risiken) wird verwiesen.

## 18.2 Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft

### 18.2.1 Qualifikation der Einkünfte

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft Anteile an geschlossenen inländischen Immobilien-Sondervermögen erwerben, halten, verwalten und zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußern wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sie sich bereits an zwei Sondervermögen beteiligt. Ziel ist es, sich indirekt über die Sondervermögen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds und ggf. Immobiliengesellschaften (zusammen auch Zielgesellschaften) zu beteiligen.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine deutsche Personengesellschaft 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 Fondsgesellschaft festgestellten Ergebnisanteil seinen individuellen Verhältnissen der Einkommensbesteuerung zu unterwerfen (sogenannte ertragsteuerliche Transparenz der Personengesellschaft).

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 bzw. sind und nach dem Gesellschaftsvertrag nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (sogenannte gewerblich geprägte Personengesellschaft). Umgekehrt erzielt eine GmbH & Co. KG keine gewerblichen Einkünfte, wenn sie ausschließlich vermögensverwaltend tätig ist und neben oder statt der persönlich haftenden Gesellschafterin mindestens ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist (sogenannte gewerblich entprägte Personengesellschaft).

Der Erwerb von Anteilen an anderen Gesellschaften durch die Fondsgesellschaft und deren anschließende Verwaltung ist für sich genommen keine originär gewerbliche Tätigkeit, sondern ist als vermögensverwaltend anzusehen. Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die HTB Investors GmbH. Zur Geschäftsführung ist nach dem Gesellschaftsvertrag allerdings allein die HTB Immobilienfonds GmbH als geschäftsführende Kommanditistin 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 Entprägung im steuerlichen Sinn vor. Die Fondsgesellschaft erzielt deshalb keine gewerblichen Einkünfte im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz (EStG), sondern ist als vermögensverwaltende gewerblich entprägte Personengesellschaft für Ertragsteuerzwecke transparent.

### **18.2.2 Ertragsteuerliche Zurechnung der Einkünfte**

Die Konzeption sieht vor, dass sich die Anleger im Regelfall über die Treuhänderin als den Direktkommanditisten gleichgestellte mittelbare Kommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Aufgrund der vorgesehenen Ausgestaltung der Fondsgesellschaft als vermögensverwaltende, gewerblich entprägte Personengesellschaft, sind den Anlegern die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte entsprechend ihrer Beteiligungsquote unmittelbar zuzurechnen (§ 2 Abs. 10 InvStG i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO). Die Fondsgesellschaft selbst erzielt hingegen aus ertragsteuerlicher Sicht keine Einkünfte.

### **Gewinnermittlung/Zufluss**

Für die Fondsgesellschaft wird kein laufendes steuerliches Ergebnis ermittelt. Die Einkünfte werden im Rahmen einer jährlich zu erstellenden gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung ermittelt und den Anlegern zugerechnet. Nachfolgend werden die steuerlichen Regelungen jeweils getrennt für die Investitionsphase, die Nutzungsphase und die Veräußerung von Immobilienfonds bzw. die Beendigung der Fondsgesellschaft dargestellt.

### **Besteuerung in der Investitionsphase**

In der Gründungs- und Investitionsphase der Fondsgesellschaft fallen Initialkosten in Form von Konzeptions- und Vertriebskosten an. Diese Initialkosten stellen handelsrechtlich sofort abziehbare Betriebsausgaben dar und bedingen damit typischerweise Verluste der Fondsgesellschaft in der Investitionsphase.

Die steuerliche Behandlung dieser Kosten auf Anlegerebene richtet sich nach § 6e EStG, wonach die Initialkosten zu den Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter gehören, die von den Anlegern gemeinschaftlich angeschafft werden. Sie wirken sich steuerlich im Fall der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an den Sondervermögen aus, indem sie den steuerpflichtigen Teil des Veräußerungsergebnisses mindern.

### **Besteuerung in der Nutzungsphase**

Die Fondsgesellschaft übt keine eigene gewerbliche Tätigkeit aus. Sie hält lediglich Beteiligungen an den Sondervermögen. Die aus den Sondervermögen erzielten Einkünfte (siehe Kapitel 18.3, Besteuerung auf Ebene der Sondervermögen) sind nach Erwartung der Fondsgesellschaft daher unmittelbar den Anlegern zuzurechnen, sodass die Fondsgesellschaft keine ertragsteuerrelevanten Einkünfte erzielt.

### **Besteuerung bei Veräußerung/Beendigung des Investmentvermögens**

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich entprägte Personengesellschaft handelt, wird davon ausgegangen, dass entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen unmittelbar den Anlegern zuzurechnen sind und die Fondsgesellschaft auch insoweit keine ertragsteuerrelevanten Einkünfte erzielt.

### **18.2.3 Gewerbesteuer**

Die Fondsgesellschaft unterliegt als vermögensverwaltende, gewerblich entprägte Personengesellschaft nicht der Gewerbesteuer. Eine Belastung mit Gewerbesteuer kann sich jedoch auf Ebene der Sondervermögen ergeben (siehe näher unter Kapitel 18.3, Besteuerung auf Ebene der Sondervermögen).

### **18.2.4 Verfahrensrechtliche Regelungen**

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird von dem für die Besteuerung der Fondsgesellschaft 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 einer Veräußerung ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft haben, können diese unter Umständen im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung der Anleger steuerlich berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck müssen diese Aufwendungen der Fondsgesellschaft mitgeteilt werden, damit sie im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte berücksichtigt werden können. Den Anlegern wird empfohlen, die steuerliche Abzugsfähigkeit solcher Kosten mit einem steuerlichen Berater zu erörtern.

### **18.2.5 Umsatzsteuer**

Die Fondsgesellschaft erwirbt und hält Beteiligungen an den Sondervermögen. Der Erwerb und das Halten von Beteiligungen (einschließlich Fondsanteilen) stellt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes dar. Die Fondsgesellschaft 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.

### **18.3 Besteuerung auf Ebene der Sondervermögen**

Die geschlossenen Immobilien-Sondervermögen qualifizieren als Investmentfonds i.S.d. § 1 Abs. 2 InvStG. Sie sind ungeachtet ihrer fehlenden Rechtspersönlichkeit als Zweckvermögen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 5 Körperschaftsteuergesetz (KStG) anzusehen und daher eigenständige Steuersubjekte, deren Einkünfte der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls der Gewerbesteuer unterliegen (§ 6 Abs. 1 S. 1 InvStG).

### 18.3.1 Körperschaftsteuer

Die Konzeption sieht vor, dass sich die Sondervermögen an bereits bestehenden inländischen geschlossenen Immobilienfonds und ggf. Immobiliengesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften beteiligen. Die Sondervermögen werden daher im Wesentlichen inländische Immobilienerträge, d.h. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten erzielen. Dies gilt ungeachtet dessen, dass die Sondervermögen die Grundstücke lediglich indirekt über die Zielgesellschaften halten, da die Veräußerung von Anteilen an einer Personengesellschaft als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter – hier somit insbesondere der Grundstücke – gilt (§ 6 Abs. 2 S. 2, Abs. 4, Abs. 6a InvStG).

Entsprechend der Konzeption der Sondervermögen wird erwartet, dass die Erträge des jeweiligen Sondervermögens ertragsteuerbefreit sind, soweit sie der jeweiligen Anteilklasse 2 zuzuordnen sind. Gemäß § 10 InvStG setzt die Steuerbefreiung voraus, dass die Anlagebedingungen des Investmentfonds (hier des jeweiligen Sondervermögens) nur steuerbegünstigten Anlegern eine Beteiligung an der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen erlauben (§ 10 Abs. 1, Abs. 2 InvStG). An der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen wird sich als unmittelbare Anlegerin die Fondsgesellschaft beteiligen. An der eigenen Anteilklasse 2 der Fondsgesellschaft dürfen sich ausschließlich ertragsteuerbefreite Anleger beteiligen. Infolge der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft sollten somit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung der Anteilklassen 2 vorliegen. Eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung ist allerdings nicht auszuschließen, da die direkte Beteiligung durch die nicht steuerbefreite Fondsgesellschaft erfolgt. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3 (Risiken) wird verwiesen.

### 18.3.2 Gewerbesteuer

Es wird davon ausgegangen, dass die Sondervermögen nicht der Gewerbesteuer unterliegen, da der objektive Geschäftszweck des jeweiligen Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt ist. Die Einkünfte der Sondervermögen wären gewerbesteuerpflichtig, wenn der objektive Geschäftszweck nicht entsprechend beschränkt wäre und/oder das Sondervermögen seine Vermögensgegenstände in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet (§ 15 Abs. 2 S. 1 InvStG). Die konzeptionsgemäß vorgesehene Anlage und Verwaltung von Mitteln des jeweiligen Sondervermögens mit der Absicht, regelmäßig Mieterträge aus (indirekt) gehaltenen Immobilien zu erzielen und an einem Wertzuwachs der Immobilien zu partizipieren, ist eine bloße Anlage und Verwaltung von Mitteln des Sondervermögens für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger, die keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung begründet (BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001, BeckVerw 451400, Tz. 15.5).

Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände der Sondervermögen kann unter bestimmten Voraussetzungen durch den Verkauf von Grundstücken begründet werden. Dies ist der Fall, wenn eine Immobilie oder mehrere Immobilien von der jeweiligen für Zwecke der Körperschaftsteuer und regelmäßig auch der Gewerbesteuer transparenten Zielgesellschaft bereits mit dem Ziel der kurzfristigen Weiterveräußerung erworben werden (sog. Einzelobjektbetrachtung). Aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz werden entsprechende Veräußerungen den Sondervermögen steuerrechtlich zugerechnet. Infolgedessen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerb von Anteilen an einer Zielgesellschaft, die für das jeweilige Sondervermögen erkennbar eine im o. g. Sinn kurzfristige Veräußerung der von ihr gehaltenen Immobilien nach dem Zeitpunkt des Anteilerwerbs beabsichtigt, im Ergebnis insoweit eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung begründet.

Bei Veräußerungen von Immobilien durch die jeweilige Zielgesellschaft, die ohne das Ziel der kurzfristigen Weiterveräußerung erworben wurden, darf der Umschlag von Immobilien nicht prägend für die Tätigkeit des jeweiligen Sondervermögens sein (sog. Portfolio-betrachtung). Unschädlich sind kurzfristig nach Beginn der Tätigkeit der Zielgesellschaft erfolgende Veräußerungen wirtschaftlich untergeordneter Immobilien, die zur Portfolioausrichtung/-bereinigung vorgenommen werden sowie Veräußerungen von Beteiligungen an Zielgesellschaften (die als indirekter Verkauf der gehaltenen Immobilien gelten, § 6 Abs. 6a InvStG) im Rahmen der Abwicklung eines Sondervermögens (BMF-Schreiben v. 21.05.2019 – IV C 1 – S 1980-1/16/10010 :001, BeckVerw 451400, Tz. 15.19-15.20). Ferner begründen Veräußerungen – sofern nicht bereits nach der Einzelobjektbetrachtung eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung vorliegt – keine solche Bewirtschaftung, wenn die Verkehrswerte der verkauften Immobilien max. 50% der Verkehrswerte aller Immobilien des jeweiligen Portfolios beträgt oder die durchschnittliche Haltedauer von in den letzten fünf Jahren veräußerten Immobilien mindestens fünf Jahre beträgt (BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001, BeckVerw 451400, Tz. 15.33).

Der jeweils langfristige Anlagehorizont der Sondervermögen spricht gegen eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung durch einen gewerblichen Grundstückshandel. Sollte die Finanzverwaltung und/oder gegebenenfalls ein Finanzgericht eine abweichende Beurteilung vornehmen, unterlägen die Erträge der Sondervermögen der Besteuerung mit Gewerbesteuer, soweit diese nicht bereits auf Ebene der Zielgesellschaften anfällt. Der Gewerbesteuer-Hebesatz in Bremen beträgt aktuell 460 %. Daraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,10 %. Soweit es auf Ebene der Sondervermögen zu einer Belastung mit Gewerbesteuer kommt, stellt diese eine steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Abs. 5b EStG i.V.m. § 6 Abs. 7 S. 2 InvStG).



### 18.3.3 Verfahrensrechtliche Regelungen

Die Einkünfte der Sondervermögen werden im Rahmen einer jährlich zu erstellenden Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt (§ 6 Abs. 7 InvStG). Die Sondervermögen sind verpflichtet Körperschaftsteuererklärungen und im Fall der Gewerbesteuerpflicht auch Gewerbesteuererklärungen abgeben. Im Rahmen der Steuererklärungen ist die partielle Steuerbefreiung für die jeweilige Anteilklasse 2 gegenüber der zuständigen Steuerbehörde geltend zu machen. Auf Anforderung sind Nachweise über das Erfüllen der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung vorzulegen. Zu diesem Zweck sind der Fondsgesellschaft Bescheinigungen über die Steuerbefreiung der Anleger der Anteilklasse 2 zur Verfügung zu stellen.

### 18.3.4 Umsatzsteuer

Die Sondervermögen halten nur Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Zielgesellschaften) und üben damit keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes aus. Die Sondervermögen sind damit nicht zum Abzug von Vorsteuerbeträgen aus empfangenen Leistungen berechtigt. Anfallende Umsatzsteuer ist daher in den Kalkulationen als Kostenposition berücksichtigt worden.

## 18.4 Besteuerung auf Ebene der Anleger

### 18.4.1 Einkunftsart

Aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz werden den Anlegern der Fondsgesellschaft die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte aus den Sondervermögen zugewiesen. Die Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG.

### 18.4.2 Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die steuerlichen Einkünfte des Anlegers ergeben sich aus dem ihm zuzurechnenden anteiligen Ausschüttungen (§§ 16 Abs. 1, 2 Abs. 11 InvStG), Veräußerungsgewinnen (§§ 16 Abs. 1, 19 InvStG) und gegebenenfalls Vorabpauschalen (§§ 16 Abs. 1, 18 InvStG). Soweit die laufenden Ausschüttungen des jeweiligen Sondervermögens Kapitalrückzahlungen enthalten, sind auch diese Kapitalrückzahlungen auf Ebene des Anlegers steuerpflichtig (§§ 16 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 11 InvStG).

Vorabpauschalen werden von den Sondervermögen erhoben, soweit die Ausschüttungen des jeweiligen Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten (§ 18 InvStG). Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils an den Sondervermögen zu Beginn des Kalenderjahres mit 70% des für langfristige öffentliche Anleihen von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinses. Er ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen des jeweiligen Sondervermögens innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Wird kein Rücknahmepreis festgesetzt, ist der Marktpreis maßgeblich (§ 18 Abs. 1, Abs. 4 InvStG). Vorabpauschalen führen zu einer Besteuerung noch nicht realisierter Erträge. Angesetzte Vorabpauschalen vermindern allerdings einen durch die

Anleger etwaig zukünftig erzielten Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an den Sondervermögen durch die Fondsgesellschaft (§ 19 Abs. 1 S. 3-4 InvStG).

Die von den Privatanlegern aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen dem Einbehalt von Abgeltungssteuer i.H.v. 26,375% (einschl. Solidaritätszuschlag) zuzüglich gegebenenfalls anfallender Kirchensteuer. Eine Berücksichtigung von individuellen Freistellungsaufträgen oder Nichtveranlagungsbescheinigungen der Anleger der Fondsgesellschaft erfolgt nicht. Die Erträge aus Sondervermögen sind auf Ebene der Anleger der Fondsgesellschaft allerdings zu 60 % einkommensteuerbefreit (Immobilienteilfreistellung), sofern das Sondervermögen als inländischer Immobilienfonds qualifiziert (§ 20 Abs. 3 InvStG). Immobilienfonds sind Investmentfonds, die gemäß ihren Anlagebedingungen mehr als 50 % ihres Aktivvermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften anlegen (§ 2 Abs. 9 S. 1 InvStG). Immobiliengesellschaften sind Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien, Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften sowie die zur Bewirtschaftung erforderlichen Gegenstände erwerben dürfen (§ 2 Abs. 1 InvStG i.V.m. § 1 Abs. 19 Nr. 22, 238 KAGB). Die Konzeption sieht vor, dass sich die Sondervermögen an bereits bestehenden inländischen geschlossenen Immobilienfonds und ggf. Immobiliengesellschaften beteiligen, sodass die Voraussetzungen der Immobilienteilfreistellung erfüllt werden können soweit die Gesellschaftsverträge der Zielgesellschaften die vorgenannte Beschränkung auf zulässige Anlagegegenstände i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 22, 238 KAGB enthalten. Nach Auffassung der Fondsgesellschaft steht die lediglich mittelbare Beteiligung der Anleger der Fondsgesellschaft an den Sondervermögen der Immobilienteilfreistellung auf Ebene der Privatanleger aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft nicht entgegen. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3 (Risiken) wird verwiesen.

Auf Ebene der steuerbefreiten Anleger der Anteilklasse 2 unterliegen die aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls Gewerbesteuer, werden aufgrund der Ertragsteuerbefreiung jedoch von der Besteuerung ausgenommen, soweit diese auf Anlegerebene nicht einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb i.S.d. § 64 AO zugewiesen werden.

### 18.4.3 Berücksichtigung von Werbungskosten und Verlusten

Die Privatanleger können individuelle Werbungskosten und etwaige Verluste aus einer Veräußerung der Anteile an dem P-AIF steuerlich nicht geltend machen. Statt des Abzugs tatsächlicher Werbungskosten ist der Sparerpauschbetrag i.H.v. derzeit EUR 1.000 bzw. EUR 2.000 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten/Lebenspartnern in Abzug zu bringen; dies gilt unabhängig davon, ob tatsächlich Werbungskosten entstanden sind (§ 20 Abs. 9 EStG).

#### **18.4.4 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/ Liquidation der Fondsgesellschaft und/oder der Sondervermögen**

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, wird er aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft so behandelt, als würde er anteilig die von der Fondsgesellschaft gehaltenen und rechnerisch auf ihn entfallenden Anteile an den Sondervermögen veräußern. Ein entstehender Veräußerungsgewinn bzw. -verlust zählt zu den Kapitaleinkünften des Anlegers (§§ 16 Abs. 1 Nr. 3, 19 InvStG i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG). Die Ausführungen in Kapitel 18.4.2 (Besteuerung der laufenden Einkünfte) gelten insoweit entsprechend.

Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes erfolgt durch Gegenüberstellung des Veräußerungserlöses der Beteiligung mit den steuerlichen Anschaffungskosten der Beteiligung und den Kosten der Anteilsveräußerung. Im Falle der Liquidation der Fondsgesellschaft tritt an die Stelle des Veräußerungserlöses des Anlegers der auf den Anleger entfallende Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft.

Kapitalrückzahlungen der Sondervermögen, die vor Liquidation der Sondervermögen an die Fondsgesellschaft geleistet werden, sind aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft grundsätzlich voll steuerpflichtige Kapitalerträge der Anleger (§§ 16 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 10, Abs. 11 InvStG). Sofern das Sondervermögen Anteile zurücknimmt, gilt diese Rücknahme allerdings als Veräußerung der zurückgenommenen Anteile (§§ 16 Abs. 1 Nr. 3, 2 Abs. 10, Abs. 13 InvStG; BMF-Schreiben v. 21.05.2019 - IV C 1 - S 1980-1/16/10010 :001, BeckVerw 451400, Tz. 2.50). Der Veräußerungsgewinn oder -verlust ermittelt sich aus den Einnahmen aus der Veräußerung abzüglich der steuerlichen Anschaffungskosten und gegebenenfalls Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen (§ 19 Abs. 1 InvStG i.V.m. § 20 Abs. 4 EStG), sodass die von der Fondsgesellschaft geleistete, als Anschaffungskosten zu berücksichtigende Kapitaleinlage ohne Steuerbelastung zurückgezahlt werden kann (BT-Drs. 18/8045, 86). Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Erträge aufgrund der Immobilienteilfreistellung zu 60 % einkommenssteuerbefreit sind.

Kapitalrückzahlungen der Sondervermögen an die Fondsgesellschaft während der Liquidationsphase des jeweiligen Sondervermögens sind aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft den Anlegern zuzurechnen. Sie sind für einen Zeitraum von maximal sechs Kalenderjahren in der Höhe steuerfrei, wie der letzte in dem relevanten Kalenderjahr vom Sondervermögen festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten für die Anteile unterschreitet (§ 17 Abs. 1 InvStG). Ob und in welcher Höhe ein Rücknahmepreis festgesetzt wird, kann erst nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres beurteilt werden. Infolgedessen sind Kapitalrückzahlungen zunächst in voller Höhe als steuerpflichtig zu behan-

deln und die darauf einbehaltene Kapitalertragsteuer im Folgejahr durch die zum Kapitalertragsteuereinbehalt verpflichtete Stelle (z.B. die depotführende Bank) an den Anleger zu erstatten (§ 44b Abs. 1 EStG). Während der Liquidationsphase steuerfrei geleistete Kapitalrückzahlungen vermindern die Anschaffungskosten des jeweiligen Anlegers (§ 17 Abs. 3 InvStG). Über die so verminderten Anschaffungskosten hinausgehende Liquidationserlöse stellen steuerpflichtige Ausschüttungen dar.

#### **18.4.5 Steuerbefreiung der Anteilklasse 2**

Die auf Ebene der Sondervermögen jeweils eingerichtete Anteilklasse 2 führt konzeptionsgemäß dazu, dass die Sondervermögen die der jeweiligen Anteilklasse 2 zuzuordnenden Erträge vollständig steuerfrei realisieren können. Inländische Immobilienerträge und sonstige inländische Einkünfte einer Anteilklasse sind steuerbefreit, wenn sich an der Anteilklasse ausschließlich steuerbegünstigte Anleger i.S.d. § 8 Abs. 1 InvStG beteiligen dürfen, die die Anteile nach den Anlagebedingungen nur an den Investmentfonds zurückgeben und nicht anderweitig veräußern dürfen (§ 10 Abs. 2, Abs. 3 InvStG). Diese Voraussetzungen sind durch die gesellschaftsvertraglichen Vorgaben der Fondsgesellschaft sowie die Besonderen Anlagebedingungen der Sondervermögen gewährleistet. Die direkte Beteiligung der selbst nicht steuerbefreiten Fondsgesellschaft an den Sondervermögen steht der Steuerbefreiung der jeweiligen Anteilklasse 2 aus Sicht der Fondsgesellschaft nicht entgegen. Aufgrund der ertragsteuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft sind die Anteile an der Anteilklasse 2 für ertragsteuerliche Zwecke den steuerbefreiten Anlegern zuzurechnen (§ 2 Abs. 10 InvStG i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO), sodass aus ertragsteuerlicher Sicht eine der unmittelbaren Beteiligung der steuerbefreiten Anleger an der jeweiligen Anteilklasse 2 der Sondervermögen vergleichbare Beteiligung vorliegt. Auf die Erläuterungen zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 3 (Risiken) wird verwiesen.

#### **18.4.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

##### **18.4.6.1 Allgemein**

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

##### **18.4.6.2 Bewertung**

Konzeptionsgemäß werden sich die Anleger an der Fondsgesellschaft über die Treuhänderin beteiligen. Ist ein Anleger zum Zeitpunkt der Schenkung oder Erbschaft als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligt, ist Gegenstand der Zuwendung im Rahmen der Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Vermögensgegenstände der Herausgabeanspruch des Treugebers gegen die Treuhänderin. Nach Auffassung der Mehrzahl der Finanzverwaltungen der Länder ist für die steuerrechtliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, auf den Gegenstand abzustellen, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Es kommt damit auf

die Vermögensart des Treugutes, d. h. hier auf den Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft und damit mittelbar auf die Anteile an den Sondervermögen an. Die Erlasse einzelner Länderfinanzverwaltungen binden zwar nur die jeweiligen Finanzverwaltungen der entsprechenden Länder, die Verwaltungsgesellschaft geht jedoch davon aus, dass die darin zum Ausdruck gebrachte Auffassung auch in anderen Bundesländern entsprechend angewendet wird. Folglich ist auch in diesem Fall der Wert zugrunde zu legen, der bei direkt beteiligten Kommanditisten anzusetzen ist.

Bei den Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich aus erb- schaft- und schenkungsteuerlicher Sicht nicht um ein Wirtschaftsgut. Der Erwerb von Anteilen an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Wege einer Erbschaft oder Schenkung gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Die dabei übergehenden Anteile an den Schulden und Lasten der vermögensverwaltenden Personengesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG). Für die Ermittlung des steuerlichen Wertes ist daher der Anteil des vererbenden bzw. verschenkenden Anlegers an den Wirtschaftsgütern der Fondsgesellschaft zu bewerten und gesondert festzustellen (§ 12 Abs. 1, Abs. 6 ErbStG i.V.m. §§ 11, 151 Abs. 1 Nr. 4 BewG).

Die Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft sind im Wesentlichen die Anteile an den Sondervermögen. Für die Ermittlung des gemeinen Wertes von Anteilen an Investmentvermögen i.S.d. KAGB ist gemäß § 11 Abs. 4 BewG der Rücknahmepreis anzusetzen. Die Sondervermögen qualifizieren als Investmentvermögen i.S.d. KAGB, sodass für die Bewertung des vererbten bzw. verschenkten Anteils grundsätzlich der Rücknahmepreis maßgeblich ist. Aufgrund der Konzeption der Sondervermögen als geschlossene Immobilien-Sondervermögen werden keine börsentäglichen Rücknahmepreise ermittelt. Der Rücknahmepreis muss daher auf den relevanten Stichtag des Erbfalls bzw. der Schenkung rechnerisch ermittelt werden. Er ergibt sich aus dem Inventarwert pro Anteil, d.h. dem Gesamtwert der im Vermögen des Sondervermögens befindlichen Wertpapiere und Barmittel einschließlich eventueller Kassenbestände und sonstiger Vermögensgegenstände abzüglich Verkaufsspesen und Rücknahmekosten (R B 11.1 Abs. 5 2. Spiegelstrich S. 3 ErbStR). Verbindlichkeiten des Sondervermögens sind dabei in Abzug zu bringen.

### 18.4.6.3 Höhe der Erbschaftsteuer

Die Höhe der Steuerbelastung ist abhängig vom Wert der im Wege der Schenkung oder der Erbschaft übertragenen Vermögenswerte. Mehrere innerhalb von zehn Jahren von derselben Person anfallende Erwerbe werden dabei zusammengerechnet. Daneben hängt die Höhe der Steuerbelastung wesentlich vom Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem bzw. 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 Steuerklasse 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.

# Anlagen

# Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch („EGBGB“) sind dem Anleger bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrages oder eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

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

### a) Fondsgesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRA 30079 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft 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). Die Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin.

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 Andreas Gollan, Imke Jaenicke und Dr. Peter Lesniczak (geschäftsansässig ebendort). Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der Stellung als persönliche haftende Gesellschafterin für Fondsgesellschaften.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HTB Immobilienfonds GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 23707 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Andreas Gollan, Imke Jaenicke, Dr. Peter Lesniczak und Simon Wiesmann (ansässig ebendort). Die Hauptgeschäftstätigkeit der HTB Immobilienfonds GmbH ist das Halten von Beteiligungen aller Art sowie alle damit zusammenhängenden Angelegenheiten. Weiterhin übt sie 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 Jochen Gedwien, Andreas Gollan, Alexander Lang und Dr. Peter Lesniczak (geschäftsansässig 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 Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft 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:

Treuhänderin ist die 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 die Geschäftsführer Stephan Koop und Simon Wiesmann (geschäftsansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Art als Treuhänderin für Dritte.

### c) Anlageberater/Vermittler:

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die KVG sowie externe Anlageberater und Vermittler.

Die ladungsfähige Anschrift des Anlageberaters oder Vermittlers ergibt sich aus der Beitrittserklärung.

## 2. Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebotes und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Diese wird sich mittelbar über geschlossene Sondervermögen an Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften beteiligen, die im Besitz von in Deutschland belegenen Immobilien sind. Die Anleger werden über Entnahmen und die Teilnahme am Liquidationserlös an den Einnahmen der Fondsgesellschaft beteiligt. Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt (samt Gesellschaftsvertrag, Anlagebedingungen und Treuhandvertrag).

Mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und die KVG 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 Fondsgesellschaft können nur erworben werden, solange diese 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. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen. Daneben trägt der Anleger alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft 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 mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers.

Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 18 (Steuern) dargestellt. Die von der Fondsgesellschaft 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 seinen spezifischen Merkmalen 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 11.3 (Anteile, Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen). Nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung 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 10.11.2023. 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 gegebenenfalls 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. Anlegern ohne Verbrauchereigenschaft wird durch die Widerrufsbelehrung ausdrücklich kein vertragliches Widerrufsrecht eingeräumt.

### 9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2035 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter verlängert werden (vergleiche § 13 des Gesellschaftsvertrages). Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 15 f. des Gesellschaftsvertrages.

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht für die Anleger nicht. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Anleger von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. In diesem Fall führt die Treuhänderin das Treuhandverhältnis als Verwaltungstreuhand fort. Bei Tod des Anlegers oder bei Abtretung der Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis

im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis grundsätzlich mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt.

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 dem Treuhandvertrag ist Bremen.

#### **11. Sprache**

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden in deutscher Sprache mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation in deutscher Sprache 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 9566-33232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://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 Streit-schlichtungsstelle 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 4  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefon: 0228 4108-0  
Telefax: 0228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)

#### **13. Einlagensicherung**

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

# Gesellschaftsvertrag

## HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

Zwischen

1. der HTB Investors GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen und
2. der HTB Immobilienfonds GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen und
3. der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 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 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG**.
2. Der Sitz der Fondsgesellschaft ist Bremen.
3. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft hat sich Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB für die Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft gegeben. Diese sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrags, werden aber 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 TEUR 20.000. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu TEUR 30.000 ist gemäß den Regelungen des § 4 Ziffer 4

zulässig. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Erhöhungsbetrages.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Kommanditkapitals.
4. Die Einlage ist in Euro kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
5. Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2026 nicht in Anspruch genommen werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft 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. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 5.000 (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über den Mindestzeichnungsbetrag hinausgehender Zeichnungsbetrag 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. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft ermittelt sich nach § 168 Abs. 1 KAGB aus den Verkehrswerten der Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Der Nettoinventarwert eines Anlegers entspricht seinem Anteil an dem Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft. Dieser Anteil errechnet sich als Verhältnis der Summe seiner Kapitalkonten zur Gesamtsumme der Kapitalkonten der Fondsgesellschaft. Die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt getrennt nach Anteilklassen.

### § 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Anteilklassen, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 31901 HB, mit einer Einlage von EUR 1.000.
2. Kommanditisten sind die HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 23707 HB, mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 und einer im Handels-



register einzutragenden Haftsumme von EUR 10 („geschäftsführende Kommanditistin“) sowie die Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 23442 HB, mit einer Kommanditeinlage für eigene Rechnung von EUR 1.000 und einer im Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 10.

3. Die Gesellschafter nach Ziffer 1 und 2 unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.
4. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH („Treuhänderin“) ist beauftragt und berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte („Treugeber“) nach freiem Ermessen um den Betrag von bis zu TEUR 19.997 einmalig oder in Teilbeträgen ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für diese zu erhöhen. Die Treuhänderin ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Eine darüberhinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu TEUR 10.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig.

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Deutsche Fondstreuhand und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

5. Für die Fondsgesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen im Sinne von § 149 Absatz 2 i. V. m. § 96 Absatz 1 KAGB gebildet, die sich bezüglich des Anlegerkreises, der Ergebnisverteilung, den Entnahmerechten und der Übertragungsmöglichkeit unterscheiden.
  - a) Anteile der Anteilklasse 1 dürfen von allen Anlegern erworben werden.
  - b) Anteile der Anteilklasse 2 dürfen nur erworben bzw. gehalten werden von steuerbegünstigten Anlegern im Sinne von § 8 Abs. 1 Investmentsteuergesetz, d.h.
    - inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
    - inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
    - inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen;
    - den vorstehenden Personen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Anteilklasse 2 der KVG eine gültige Bescheinigung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der KVG innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Die KVG ist nach der Mitteilung zur außerordentlichen Kündigung des Anlegers berechtigt.

6. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 4 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % des Zeichnungsbetrages zu entrichten. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
7. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger 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. Sofern eines der vorgenannten Merkmale während der Laufzeit der Fondsgesellschaft auf einen Anleger zutrifft, hat er dies der Treuhänderin oder hilfsweise der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail) anzuzeigen. Sollte der Anleger dieser Pflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommen, kann die geschäftsführende Kommanditistin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
8. Anleger, die an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin beteiligt sind, sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Innenverhältnis, d.h. gegenüber der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern, sind die Anleger der Rechtsstellung eines unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Kommanditisten (nachfolgend auch „Direktkommanditist“) gleichgestellt. Den Anlegern stehen die auf ihre (mittelbare) Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst zu und können von diesen selbst wahrgenommen werden. Soweit die Anleger ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht selbst wahrnehmen, übt die Treuhänderin diese ausschließlich nach Maßgabe des Treuhandvertrags aus.
9. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen ohne dass dies der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, insbesondere nicht der geschäftsführenden Kommanditistin nach § 17 Ziffer 1. Eine solche Übertragung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Anlegers als Kommanditist mit Rechtsnachfolgevermerk in

das Handelsregister. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende und bei natürlichen Personen über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Direktkommanditisten und Treugeber werden zusammen auch als „Anleger“ bezeichnet.

10. Alle Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 1 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
11. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 4 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 nach Maßgabe des Treuhandvertrags gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Dies gilt nicht, soweit die §§ 152 Abs. 6, 161 Abs. 4 KAGB einer solche Abtretung entgegenstehen.
12. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seinen Zeichnungsbetrag nach Mahnung und Fristsetzung mit Ausschlussandrohung nicht oder nicht vollständig erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, den Zeichnungsbetrag 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 andere Anleger in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin in diesem Fall nicht zu.
13. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – ggf. anteilig – aus der Fondsgesellschaft, gleich aus welchem Rechtsgrund, aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, verlangen. Hinsichtlich eines Verzugsschadens der im Zusammenhang mit der Nichtleistung des Zeichnungsbetrages bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
14. 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.

## § 5 Gesellschafterkonten

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt, die sämtlich Eigenkapital der Fondsgesellschaft darstellen:

1. Auf dem Kapitalkonto I wird die eingeforderte Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag) des Gesellschafters gebucht.
2. Auf dem Kapitalkonto II werden Entnahmen aus der Fondsgesellschaft gebucht. Zudem werden auf dem Kapitalkonto II Einlagen in die Fondsgesellschaft gebucht, soweit diese nicht auf dem Kapitalkonto I oder in der gesamthänderisch gebundenen Rücklage zu erfassen sind.
3. Auf dem Kapitalkonto III werden die Gewinne und Verluste gebucht.

Daneben wird bei der Fondsgesellschaft eine gesamthänderisch gebundene Rücklage für die von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschläge gebildet. Verluste der Fondsgesellschaft sind zunächst von der Rücklage abzuschreiben, bevor eine Belastung der Kapitalkonten III erfolgt. Bei Liquidation der Fondsgesellschaft partizipiert jeder Gesellschafter quotall in Höhe seiner Pflichteinlage in Relation zur Summe der Pflichteinlagen aller Gesellschafter an der Rücklage.

Sämtliche Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind – vorbehaltlich der Regelungen zum Vorabgewinn gem. § 10 Ziffer 1 – unverzinslich.

Maßgeblich für die Kapitalkonten der Treuhänderin ist ausschließlich ihr auf eigene Rechnung gehaltener Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft.

## § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der HTB Immobilienfonds GmbH obliegt als geschäftsführender Kommanditistin die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Durch sie wird die Fondsgesellschaft nach außen vertreten, soweit nicht aus gesetzlich zwingenden Gründen eine Vertretung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erforderlich ist. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit. Die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet sich – soweit sie aus zwingenden Gründen im Außenverhältnis die Fondsgesellschaft vertreten muss – hierbei, stets den Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin Folge zu leisten, soweit diese nicht gegen Gesetz und Recht verstoßen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Hierzu wird sie insbesondere die

Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens gemäß den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen.

3. Der KVG wird hiermit nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten und im Innenverhältnis deren Geschäfte zu führen sowie insbesondere alle der geschäftsführenden Kommanditistin nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Hiernach obliegt ihr die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach den Bestimmungen des KAGB oder den diese ergänzenden Verwaltungsvorschriften zum Betrieb der Fondsgesellschaft gehören. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können im Rahmen des gesetzlich Zulässigen auf eigene Kosten Dritte mit der Erfüllung ihrer Aufgaben beauftragen.
4. Von Ziffer 3 unberührt bleiben Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der geschäftsführenden Kommanditistin und der Gesellschafterversammlung, soweit gesetzlich zulässig. Der geschäftsführenden Kommanditistin obliegt in diesem Zusammenhang u. a.
  - die Beauftragung der externen KVG,
  - ggf. die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungs-gesellschaft, soweit erforderlich,
  - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
  - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
5. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestitionen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der KVG vertreten wird. Dies gilt auch für die Erteilung der gesellschaftsrechtlichen Zustimmung bei Objektverkäufen der einzelnen Beteiligungsgesellschaften. Die geschäftsführende Kommanditistin und die KVG dürfen sich insoweit ihrerseits vertreten lassen. Vorstehendes gilt entsprechend, sofern die Fondsgesellschaft in Sondervermögen investiert und in diesem Zusammenhang Willenserklärungen bzw. Stimmabgaben vorzunehmen sind (z.B. bei einer Laufzeitverlängerung des Sondervermögens).
6. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. 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. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

7. Für die Geschäftsführertätigkeit erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

## § 7 Beirat

1. Zur Beratung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung bestimmt das dritte Beiratsmitglied.
2. Der Beirat ist nicht berechtigt, der Geschäftsführung Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist berechtigt, von der Geschäftsführung bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirats ist eines seiner Mitglieder oder ein zur Berufverschwiegenheit 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.
3. Die Mitglieder des Beirats werden jeweils für drei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Findet die Beiratswahl 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 30. September nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres am Sitz der Fondsgesellschaft abgehalten werden. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 9 Ziffer 7

kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden.

2. Gesellschafterbeschlüsse können auch ergänzend oder ausschließlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung und/oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des schriftlichen Verfahrens nach § 8 Ziffer 7 durchgeführt werden kann.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Anleger, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung von Anlegern zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Anleger selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3, Ziffer 2 und 4 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.  
Der KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3, Ziffer 2 und 4 gelten insoweit entsprechend.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin hat Gesellschafterversammlungen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail) unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände der Tagesordnung einzuberufen sowie unter Angabe des Ortes und der Zeit der Gesellschafterversammlung bei Präsenzveranstaltungen bzw. Art und Frist im schriftlichen Verfahren. Die Einberufung kann auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Einberufung besteht nicht, sie liegt im Ermessen der Geschäftsführung. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Tag der Versammlung allen Gesellschafter zur Verfügung gestellt 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.
5. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zur

Verfügung zu stellen. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zurverfügungstellung – wobei der Tag der Mitteilung mitgerechnet wird – der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

6. Sind in einer Gesellschafterversammlung Kommanditisten, die zusammen mehr als 50 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin nicht anwesend oder vertreten, so ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Form und Frist einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der dann anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
7. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Einlage gewähren eine Stimme.
8. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Einlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen.
9. 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 Gesellschafter zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der geschäftsführenden Kommanditistin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zulässig.
10. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 9 gilt insoweit entsprechend.
11. 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 Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft
  - b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung,

- c) über die Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin und ihrer Geschäftsführung,
  - d) über die Entlastung der KVG und ihrer Geschäftsführung,
  - e) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung,
  - f) über die Entlastung des Beirats,
  - g) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft.  
Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2023 und 2024, in welchen die Benennung durch die geschäftsführende Kommanditistin erfolgt,
  - h) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages,
  - i) über Änderungen der Anlagebedingungen gemäß Ziffer 3,
  - 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 Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen.
  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 des § 12 (Entnahmen) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
  6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten sind. Bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit ist die Treuhänderin auch mit den Stimmen vertreten, für die ihr keine Weisungen erteilt wurden. Stimmenthaltungen zählen bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die geschäftsführende Kommanditistin 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 gemäß § 8 Ziffer 1 und 2 gefasst werden, wenn nicht mehr als 25 % der gesamten Stimmen, dem vor Ablauf der Abstimmungsfrist widersprechen. Im Hinblick auf die Form und Frist von

Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 8 Ziffer 4 entsprechend.

## § 10 Verwahrstelle

Die KVG wird für die Fondsgesellschaft die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 36 in 80939 München zur Verwahrstelle gem. § 80 Abs. 2 KAGB bestellen. Diese nimmt die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahr.

## § 11 Gewinn und Verlust

Für die Fondsgesellschaft werden die in § 4 beschriebenen Anteilsklassen 1 und 2 gebildet, die auf Ebene der Sondervermögen, in die die Fondsgesellschaft investiert, gespiegelt werden. Auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie auf Ebene der Sondervermögen entstehende Ergebniseffekte, die auf Merkmale einer Anteilsklasse zurückzuführen sind, werden nur dieser Anteilsklasse zugewiesen. Aus einer Anteilsklasse resultierende Ergebniseffekte in diesem Sinne können u. a. sein:

- Steuervorteile durch die anteilige oder vollständige Steuerfreiheit der Einkünfte auf Ebene der Sondervermögen infolge der Zugehörigkeit zu Anteilklasse 2,
- Differenzen aus der Neubewertung der Sondervermögen auf Ebene der Fondsgesellschaft, soweit diese aus den zuvor genannten Steuervorteilen der Sondervermögen resultieren,
- disquotale Ausschüttungen der Sondervermögen an die Fondsgesellschaft, die u. a. auf zuvor genannte Steuervorteile einer Anteilsklasse zurückzuführen sind.

Sofern Ausschüttungen, die die Fondsgesellschaft von den Sondervermögen erhält, wegen Merkmalen einer Anteilsklasse anteilig oder vollständig von der Verpflichtung zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern befreit sind, werden die dadurch ersparten Beträge nur dieser Anteilsklasse zugewiesen. Entsprechendes gilt, sofern den Sondervermögen seitens der Finanzbehörden erstattete Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern an die Fondsgesellschaft ausgezahlt wird. Von der Fondsgesellschaft oder den Sondervermögen abgeführte Kapitalertragsteuer einschl. Annexsteuern wird nur der Anteilsklasse als anrechenbare Steuer zugewiesen, auf die sie entfällt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Differenzierung zwischen den Anteilsklassen wird das handelsrechtliche Ergebnis je Anteilsklasse wie folgt verteilt:

1. Alle Gesellschafter erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2025. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn gutgeschrieben.
2. Die nach Vorabverzinsung verbleibenden Gewinne und Verluste der Jahre 2023 bis 2025 werden – soweit steuerlich zulässig –

durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter einer Anteilklasse unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft daran partizipieren. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter einer Anteilklasse zum 31.12.2025 hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung) gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in den jeweiligen Jahren nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren bis eine Gleichstellung erreicht ist.

3. Nach erfolgter Gleichstellung wird das Ergebnis auf alle Gesellschafter einer Anteilklasse im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen zu den gesamten Pflichteinlagen dieser Anteilklasse zum jeweiligen Jahresende verteilt.

Die Gewinn- und Verlustanteile der Gesellschafter sind auf den hierfür vorgesehenen variablen Kapitalkonten gem. § 5 Ziffer 3 zu buchen, ohne dass es hierfür einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung bedarf.

### **§ 12 Entnahmen**

1. Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, können die Ergebnisanteile in folgender Reihenfolge entnommen werden:
  - a) Die Vorabverzinsung gem. § 11 Ziffer 1
  - b) Sonstige Ergebnisverwendung
2. Über Auszahlungen an die Gesellschafter beschließt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen. 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 Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Auszahlungen können unterjährig auch als Vorabauszahlungen erfolgen.
3. Zahlungen an die Anleger erfolgen in Euro. Sämtliche Gebühren, die z. B. für Zahlungen auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten anfallen, gehen zu Lasten des Anlegers.
4. Befreiungsbeträge, die die KVG im Zusammenhang mit der Verwaltung der Sondervermögen für Anteilklasse 2 erhält, sind grundsätzlich den Anlegern der Anteilklasse 2 auszus zahlen. Abweichend hiervon ist die KVG berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar der Anteilklasse 2 des Sondervermögens zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile der Anteilklasse 2 ausgegeben.

### **§ 13 Jahresbericht**

1. Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und veröffentlicht.
2. Die von der Fondsgesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der KVG und der Treuhänderin erhältlich.

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 31.12.2035 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf der Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Gesellschafter können die Verlängerung der Laufzeit einmalig oder 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 Anlegers**

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. Abweichend von den vorstehenden Regelungen werden Erben und Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 6 von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger der Fondsgesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 17 zu. Die Fondsgesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
4. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte und Pflichten aus ihrer Kommanditbeteiligung einen gemeinsamen Vertreter zu benennen, der insbesondere Zahlungen für die Berechtigten entgegennimmt und leistet. Bis zur Benennung ruhen alle Rechte aus der Beteiligung des Erblassers, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung nach § 10. Entnahmen nach § 11 und Auseinandersetzungsguthaben werden nur an einen gemeinsamen Vertreter ausgezahlt. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.
5. Die mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers selbst.

## § 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 aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
  - e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,
  - f) er aus der Fondsgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin nach § 4 Ziffer 11 ausgeschlossen wird,
  - g) auf ihn die in § 4 Ziffer 6 genannten Eigenschaften zutreffen,
  - h) auf ihn im Falle eines Anlegers der Anteilklasse 2 die Voraussetzungen nach § 4 Ziffer 5 b) nicht mehr zutreffen,
  - i) die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem Geldwäschegesetz 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 Anleger verpflichtet, dies unverzüglich der Treuhänderin, hilfsweise der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Das Ausscheiden des Kommanditisten ist jedoch bereits mit Eintritt des jeweiligen Ereignisses wirksam, unabhängig von der Information der geschäftsführenden Kommanditistin oder der persönlich haftenden Gesellschafterin.
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 Treugeber hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor durch einen von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes herbeizuführenden Gesellschafterbeschluss eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditistin gewählt wurde.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die geschäftsführenden Kommanditistin 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 Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Dies gilt nur, soweit der Anleger seine Einlage geleistet hat und nicht nach § 4 Ziffer 11 ausgeschlossen wurde. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.
2. Die KVG kann vom ausscheidenden Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.
3. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres nach dem Ausscheiden. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätsslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
4. Ergibt sich für den ausscheidenden Anleger ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
5. Der ausscheidende Anleger kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben verlangen.
6. 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.

## § 18 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Jeder Anleger kann auf das Ende eines Kalenderquartals über seinen unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftsanteil oder einen Teil davon verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 8 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
  - a) der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Anleger fällige Ansprüche zustehen oder
  - b) der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht oder

- c) durch die Verfügung Beteiligungen entstehen, die gegen die Regelungen zum Zeichnungsbetrag gemäß § 3 Ziffer 6 verstoßen oder
- d) die Verfügung mittelbar oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 20 % an der Fondsgesellschaft führt.
2. Die Regelung der Ziffer 1 gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin jederzeit möglich.
  3. Eine Übertragung an natürliche oder juristische Personen oder Personengemeinschaften gem. § 4 Ziffer 6 ist nicht zulässig.
  4. Abweichend hierzu dürfen die Anteile der Anteilklasse 2 nur auf steuerbegünstigte Anleger gem. § 4 Ziffer 5 b) übertragen werden. Im Fall der Zuwiderhandlung kann den übertragenden Anleger eine Haftung für etwaige Befreiungsbeträge nach § 14 Abs. 2 Investmentsteuergesetz treffen. Überträgt ein Anleger dennoch Anteile der Anteilklasse 2 an nicht steuerbegünstigte Anleger, so ist er verpflichtet, dies der KVG innerhalb eines Monats nach dem Übertrag mitzuteilen.
  5. 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 KVG 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 Einlagen zu den gesamten Einlagen 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.
4. Die Liquidatorin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Fondsgesellschaft Ersatz ihrer Auslagen einschließlich der von ihr getätigten Aufwendungen für Beauftragte. Unberührt hiervon bleiben Vergütungsansprüche, die sich aus dem Fremdverwaltungsvertrag ergeben.
5. 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 Steuerlicher Vertreter

1. Die Gesellschafter bestellen die KVG als gemeinsamen Empfangsbvollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Fondsgesellschaft nur nach Zustimmung

der Kapitalverwaltungsgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebsausgaben) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Fondsgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird.

2. Wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion durch eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft ersetzt, gehen alle oben genannten Rechte und Pflichten auf die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

### § 21 Anlegerregister, Mitteilungspflichten der Anleger, Datenschutz

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.
2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Der Anleger hat der Treuhänderin oder der geschäftsführenden Kommanditistin, hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen, sofern Ausschlussgründe nach § 16 Ziffer 2 eintreten bzw. eingetreten sind oder er – im Falle der Anteilklasse 2 – seine Anteile auf einen nicht steuerbegünstigten Anleger übertragen hat (vgl. § 18 Ziffer 4). Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die geschäftsführenden Kommanditistin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
4. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen. Maßgebend für jegliche Kommunikation mit dem Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, und zwar unabhängig davon, ob dieser von der Fondsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin, der KVG, der Treuhänderin oder einem Geschäftsbesorgungsbeauftragten durchgeführt wird, ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte



Adresse. Dies gilt entsprechend für alle Daten, die der Anleger in einem internetbasierten Anlegerportal bereitstellt. Mitteilungen an die Anleger erfolgen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail). Mitteilungen können auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Mitteilung in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Kommunikation besteht nicht, sie liegt im Ermessen des Versenders. Mitteilungen gelten drei Tage ab Datum der Absendung als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.

5. Jeder Anleger ist verpflichtet, jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die geschäftsführenden Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.
6. Der Anleger ist insbesondere verpflichtet, auf Nachfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuerinhalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise hat der Anleger dies unverzüglich schriftlich durch Vorlage geeigneter Dokumente der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin mitzuteilen.
7. Ferner verpflichtet sich der Anleger, auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (z. B. Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten-Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind.
8. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise weitergegeben werden dürfen. Dies erfolgt insbesondere an Gesellschaften, an welchen die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, oder an die beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Fondsgesellschaft, soweit es für die Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Anleger erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit

verpflichtet sind, haben die die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.

## § 22 Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. 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. Die Gesellschafter verpflichten sich vielmehr bereits jetzt, anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Bestimmung zu vereinbaren, die, soweit gesetzlich zulässig, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Unanwendbarkeit der Bestimmung bedacht hätten. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Bremen, soweit gesetzlich zulässig und vorbehaltlich ausschließlicher Gerichtsstände.
5. Erfüllungsort für alle aus diesem Gesellschaftsvertrag resultierenden Verpflichtungen ist Bremen.
6. Der Gesellschaftsvertrag und alle hieraus resultierenden Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Bremen, 01.11.2023

-----  
HTB Investors GmbH

-----  
HTB Immobilienfonds GmbH

-----  
Deutsche Fondstreuhand GmbH

## Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag

### Investitions- und Finanzplan der HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG gem. § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages

| <b>Mittelverwendung</b>   | <b>in TEUR</b> | <b>in %</b>   |
|---|----------------|---------------|
| <b>1. Aufwand für den Erwerb von Zielgesellschaften</b><br>(Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten) | <b>18.450</b>  | <b>92,25</b>  |
| <b>2. Initialkosten</b>   | <b>1.400</b>   | <b>7,00</b>   |
| Konzeptionskosten   | 200            | 1,00          |
| Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1</sup>   | 1.200          | 6,00          |
| <b>3. Liquiditätsreserve</b>  | <b>150</b>     | <b>0,75</b>   |
| <b>Gesamt</b>   | <b>20.000</b>  | <b>100,00</b> |

| <b>Mittelherkunft</b>       | <b>in TEUR</b> | <b>in %</b>   |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| HTB Investors GmbH          | 1              | 0,01          |
| HTB Immobilienfonds GmbH    | 1              | 0,01          |
| Deutsche Fondstreuhand GmbH | 1              | 0,01          |
| Anleger <sup>1</sup>        | 19.997         | 99,97         |
| <b>Gesamt</b>               | <b>20.000</b>  | <b>100,00</b> |

<sup>1</sup> zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag

# Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der  
**HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio**  
GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen,  
(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)  
extern verwaltet durch die  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen,  
(nachstehend „KVG“ genannt)  
für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF,  
die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

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

### § 2 Anlagegrenzen

Die Anlage erfolgt unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB in die in § 1 genannten Vermögensgegenstände. Dabei gelten die folgenden Investitionskriterien:

1. Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 angelegt.
2. 100 % des in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 investierten Kapitals werden in Spezial-AIF in der Rechtsform eines geschlossenen Sondervermögens investiert, die von der KVG verwaltet werden (nachfolgend „Sondervermögen“). Für die Sondervermögen darf die KVG folgende Vermögensgegenstände erwerben:
  - a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds)
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
  - c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung

mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

- d) 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,
  - e) Bankguthaben gem. § 195 KAGB
3. Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete inländische geschlossene Sondervermögen „HTB Fünfzehnte Immobilienportfolio“ investiert. Für dieses gelten die folgenden Anlagegrenzen:
    - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
      - Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
      - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
    - b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 angelegt, die direkt oder indirekt ausschließlich in Wohnimmobilien investieren. Im Rahmen einer Mischnutzung ist eine geringfügige wohnwirtschaftliche Nutzung von weniger als 5 % der Mietfläche möglich.
  4. Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in das durch die KVG verwaltete inländische geschlossene Sondervermögen „HTB Sechzehnte Immobilienportfolio“ investiert. Für dieses gelten die folgenden Anlagegrenzen:
    - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
      - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
      - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
    - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
  5. 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
  6. Es darf nicht in Zielgesellschaften investiert werden, die unmittelbar Risiken aus Fremdwährungsdarlehen ausgesetzt sind.

### § 3 Leverage und Belastungen

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

## ANTEILKLASSEN

### § 4 Anteilklassen

Für die Fondsgesellschaft werden zwei verschiedene Anteilklassen im Sinne von § 149 Absatz 2 i.V.m. § 96 Absatz 1 KAGB gebildet, die sich bezüglich des Anlegerkreises, der Ergebnisverteilung und der Übertragungsmöglichkeit unterscheiden:

- a) Anteile der **Anteilklasse 1** dürfen von allen Anlegern erworben werden.
- b) Anteile der **Anteilklasse 2** dürfen nur erworben bzw. gehalten werden von steuerbegünstigten Anlegern im Sinne von § 8 Abs. 1 Investmentsteuergesetz, d.h.
  - inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
  - inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
  - inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen;
  - den vorstehenden Personen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen haben Anleger der Anteilklasse 2 der KVG eine gültige Bescheinigung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der KVG innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Die KVG ist nach der Mitteilung zur außerordentlichen Kündigung des Anlegers berechtigt.

Die Anteilklassen werden im Verkaufsprospekt und im Jahresbericht hinsichtlich ihrer jeweiligen Ausgestaltung näher beschrieben.

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 5 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### a) Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft 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 11,43 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**

#### c) Ausgabeaufschlag

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

#### d) Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### e) Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 6 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Fondsgesellschaft gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,52 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, bis zum 31.12.2024 jedoch mindestens EUR 50.000 p. a. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 6, eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7 sowie Verwaltungsvergütungen nach Nr. 9 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Nicht entnommene steuerliche Ergebniseffekte, die die Fondsgesellschaft für Anteilklasse 2 erhalten hat, bleiben bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage unberücksichtigt.

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

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,30 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 30.000. Die KVG ist berechtigt, auf jährliche Vergütungen monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine

jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

- c) Die geschäftsführende Kommanditistin Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- d) Die Deutsche Fondstreuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,2 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. 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), c) und d) sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

#### **4. Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,0476 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 23.800 p. a. Die Verwahrstelle kann hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen.

#### **5. Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen**

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;

- i) Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k) Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen;
- l) Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
- m) Angemessene Kosten für den Beirat.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) bis m) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung des Sondervermögens ein, schmälern ggf. dessen Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz des Sondervermögens auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

#### **6. Transaktions- und Investitionskosten**

Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG für den Erwerb der Vermögensgegenstände eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % der Kaufpreise. Bei Wiederanlagen auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 4,5 % der Kaufpreise. Die Transaktionsvergütung beinhaltet neben der Transaktionsvergütung für die KVG an Dritte zu zahlende marktgerechte Maklerprovisionen sowie Bearbeitungs- und Umschreibengebühren Dritter in Höhe von bis zu 1,5 % der Kaufpreise. Dem Sondervermögen können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

#### **7. Erfolgsabhängige Vergütung**

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (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 Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Für Zwecke der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung ist in den

Ausschüttungen auch die für die Anleger abgeführte Kapitalertragsteuer enthalten. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Fondsgesellschaft für Anteilklasse 2 erhalten hat, sind an diese auszuschütten und bleiben bei der Ermittlung der absolut positiven Anteilwertentwicklung unberücksichtigt.

Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 8. 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 Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe von bis zu 5 % des Anteilswertes verlangen.
- c) Die mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers.
- d) Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, z. B. Fremdwährungsgebühren, geleistet.
- e) Der Anleger trägt alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

Über die Höhe der vorgenannten Kosten kann keine Aussage getroffen werden, da die Kosten unter anderem von der Höhe der Kommanditeinlage des Anlegers abhängig sind

## 9. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

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

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Sondervermögen erhält die KVG für die Verwaltung der Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,00 % der Bemessungsgrundlage des jeweiligen Sondervermögens.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentvermögen von der KVG selbst, von einer anderen KVG oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## 10. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 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 Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### § 8 Vorabverzinsung

Die Gesellschafter erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2025. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf den Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Für die Zahlung der Vorabverzinsung und die weitere Ergebnisverteilung gelten die Bestimmungen des § 12 des Gesellschaftsvertrags.

### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2035 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.
3. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder 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.

4. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft 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. 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### **§ 10 Verwahrstelle**

1. Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gem. § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft 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.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

#### **§ 11 Schlussbestimmungen**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anlagebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Die Fondsgesellschaft kann die Anlagebedingungen in Übereinstimmung mit den jeweils geltenden Rechtsvorschriften ändern.
3. Gerichtsstand ist Bremen, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann

# Treuhandvertrag

für die treuhänderische Beteiligung an der  
HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG“ genannten Person

– nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und der

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

– nachfolgend „Treuänderin“ genannt –

sowie der

3. HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG,  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen,

– nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt –

## Präambel

1. Grundlage dieses Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Anleger gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).

Die Treuänderin 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 TEUR 20.000 oder maximal TEUR 30.000, jeweils zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag, beträgt.

2. Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen.
3. Der Beitritt eines Anlegers erfolgt ausschließlich als Treugeber. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuänderin 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 8 des Gesellschaftsvertrages, gemeinsam im Folgenden „Anleger“) 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 Treuänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.

## Teil I

### Treuhandvertrag

#### § 1 Treuhandverhältnis/Abschluss des Treuhandvertrages/ Einzahlungen

1. Der Treugeber beauftragt die Treuänderin, die von ihr für den Treugeber erworbene und 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 Treuänderin 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 Treuänderin zuvor schriftlich mitgeteilt hat.
3. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Anleger zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der HTB 14. 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.
5. Dieser Treuhandvertrag wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuänderin sowie die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH geschlossen. Die Erklärungen können auch durch ein anerkanntes elektronisches Verfahren erfolgen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die rechtswirksame Annahme durch die Treuänderin und die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung informieren.
6. Die Treuänderin wird ihre eigene Beteiligung und 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 Treuänderin in das Handelsregister erfolgt nach dem



Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Fondsgesellschaft.

7. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
8. 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 Treuhanderschaft ergeben können.
9. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gem. Beitrittserklärung übernommene Einlage zzgl. vereinbartem Ausgabeaufschlag gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu leisten. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gem. § 4 Ziffer 11 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.
10. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Anleger übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
11. Die Treuhänderin hat, unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB, Anspruch 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.
12. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## § 2 Übertragung und Belastung von Beteiligungen

Für die Übertragung und Belastung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Treugeber gilt § 18 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

## § 3 Tod des Treugebers

1. Im Falle des Todes eines Treugebers gilt § 15 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
2. Die Weisungsrechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin sowie alle Rechte aus der Kommanditbeteiligung, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung nach § 11 des Gesellschaftsvertrages ruhen, solange sie sich nicht legitimiert haben und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin – bzw. im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft – schriftlich angezeigt haben. Bis zur Legitimation bzw. 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 bei allen zur Fortführung des Gesellschafterverhältnisses notwendigen Handlungen mitzuwirken.

## § 4 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 oder 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 unter Nummer 2 genannten Gründe beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 4 Ziffer 6 oder 11 des Gesellschaftsvertrages 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 in diesem Fall die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.

5. Der Treugeber kann gem. § 4 Ziffer 8 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 II und III dieses Vertrages wahr. 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. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.

## § 5 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 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.

## Teil II

### Treuhand-Verwaltungsvertrag

#### § 6 Auftrag zur Verwaltung

Wenn der Treugeber gem. § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten, dann beauftragt er zugleich die Treuhänderin, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Unbeschadet dessen kann der Kommanditist seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben.

Die Treuhänderin darf mit anderen Anlegern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

#### § 7 Laufzeit, Beendigung

Das Treuhand-Verwaltungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## Teil III

### Gemeinsame Vorschriften für die Verwaltungs- und Treuhandverhältnisse

#### § 8 Pflichten der Treuhänderin

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Den Anlegern sind Protokolle der Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft zeitnah durch die Treuhänderin in Schrift- oder Textform (z.B. per Brief, Email, Telefax oder durch die Bereitstellung in einem Anlegerportal) zur Verfügung zu stellen.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen sowie alle sonstigen Zahlungen, die auf die Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Anleger weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Anleger ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für alle Anleger empfangsbefähigt.
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 Hafteinlage herabmindert, der Zustimmung des Anlegers. Vor der Zustimmung ist der Anleger 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 Anleger zeitnah nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht in Schrift- oder Textform (z.B. per Brief, Email, Telefax oder durch die Bereitstellung in einem Anlegerportal), der auch Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle enthalten soll. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger auch gesondert über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in angemessenen Abständen zu unterrichten.
6. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Anlegers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten

Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft und der Vertriebspartner sind nicht Dritte i. S. dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen

### **§ 9 Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Stimmrechtsausübungen, Weisungen**

1. Die Treuhänderin hat den Anleger unverzüglich über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, unter Zurverfügungstellung der relevanten Unterlagen, zu informieren und sich Weisungen einzuholen.
2. 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 Anleger zeitnah in Schrift- oder Textform (z.B. per Brief, Email, Telefax oder durch die Bereitstellung in einem Anlegerportal).
3. Die Treuhänderin ist beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten oder treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, auszuüben, soweit der Anleger nicht von seinem Recht Gebrauch macht, diese selbst auszuüben. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben.
4. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin bei der Ausübung der Rechte für den Anleger die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und nach bestem Wissen und Gewissen und i. S. d. Anlegers nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln. Die Treuhänderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen.
5. 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 Anleger ausüben.

### **§ 10 Anlegerregister, Datenschutz**

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder

anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.

2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Im Verhältnis der Treuhänderin zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen gemäß § 11 Ziffer 2. Dies umfasst insbesondere Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen, steuerlichen Ergebnissen sowie Ausschlusschreiben. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
4. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise analog zu § 21 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages weitergegeben werden dürfen.
5. Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten gespeichert und verwendet werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

### **§ 11 Pflichten des Anlegers**

1. Der Anleger ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen oder verwalteten Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.
2. Jeder Anleger hat der Treuhänderin etwaige Änderungen der in § 10 Ziffer 1 genannten gemachten Angaben unverzüglich in Schrift- oder Textform (z.B. per Brief, Email, Telefax oder durch die Bereitstellung in einem Anlegerportal mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind gegebenenfalls durch (nach Vorgabe der Treuhänderin) geeignete und aktuelle Unterlagen (z. B. Bestätigungen von Steuerberatern, aktuelle Handelsregisterauszüge) unverzüglich nachzuweisen. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Treuhänderin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
3. Jeder Anleger 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.

### § 12 Vergütung

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern des Fonds gegenüber erbringt, von der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,20 % der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschriebenen Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.
2. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen

### § 13 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin hat ihre Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen. Die Haftung bestimmt sich nach den gesetzlichen Regelungen.
2. Grundlage der Beteiligung des Anlegers sind ausschließlich die in den Verkaufsunterlagen der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat die Verkaufsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen.
3. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Anleger mit seinem Beitritt zu der Fondsgesellschaft angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Folgen.

### § 14 Schlussbestimmungen

1. Maßgebend für jegliche Kommunikation mit dem Anleger ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Dies gilt entsprechend für alle Daten, die der Anleger in einem internetbasierten Anlegerportal bereitstellt. Mitteilungen an die Anleger erfolgen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail). Mitteilungen können auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Mitteilung in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Kommunikation besteht nicht, sie liegt im Ermessen des Versenders. Mitteilungen gelten drei Tage ab Datum der Absendung als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.

2. 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.
3. Die Beitrittserklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. 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. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr bereits jetzt, anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Bestimmung zu vereinbaren, die, soweit gesetzlich zulässig, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Unanwendbarkeit der Bestimmung bedacht hätten. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
6. Gerichtsstand ist Bremen, soweit gesetzlich zulässig und vorbehaltlich ausschließlicher Gerichtsstände.
7. Erfüllungsort für alle aus diesem Treuhandvertrag resultierenden Verpflichtungen ist Bremen.
8. Der Treuhandvertrag und alle hieraus resultierenden Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Bremen, den 01.11.2023

-----  
Deutsche Fondstreuhand GmbH

-----  
HTB 14. Geschlossene Immobilieninvestment  
Portfolio GmbH & Co. KG

# NOTIZEN

# NOTIZEN

# NOTIZEN







**HTB Hanseatische Fondshaus GmbH** · An der Reeperbahn 4 A · 28217 Bremen  
Telefon +49 421 7928390 · Fax +49 421 79283929 · [vertrieb@htb-group.de](mailto:vertrieb@htb-group.de) · [www.htb-group.de](http://www.htb-group.de)