

HANSAINVEST



HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“



HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ einschließlich

Anlage I: Anlagebedingungen

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Stand: 1. September 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Das Angebot im Überblick	6
2	Angaben zum AIF (Fondsgesellschaft)/ Objektgesellschaft	8
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	11
4	Die Habona-Gruppe	14
5	Verwahrstelle	15
6	Treuhandkommanditistin	16
7	Anleger	17
8	Anlagegegenstand	18
9	Wirtschaftliche Angaben	22
10	Verwaltung des Anlagegegenstandes	28
11	Risiken	31
12	Anteile	49
13	Kosten	53
14	Ermittlung und Verwendung der Erträge	56
15	Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	56
16	Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleistern	69
17	Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer	70
18	Regelungen zur Auflösung und Übertragung des AIF	70
19	Angaben über die wesentlichen Beteiligten und Fondsstruktur	71
20	Glossar	75
21	Verbraucherinformationen für den Fernabsatz und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	76
	Anlage I: Anlagebedingungen	79
	Anlage II: Gesellschaftsvertrag	85
	Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag	98

Wichtige Hinweise

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) interessierten Privatanlegern der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der wesentlichen Anlegerinformationen zur Verfügung zu stellen.

Bei diesem Angebot handelt es sich um den geschlossenen alternativen Investmentfonds „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend auch „AIF“, „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt).

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt.

Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF interessierten Anleger kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der KVG und bei der Habona Invest GmbH über die nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals des AIF auch auf den Internetseiten der KVG und der Habona Invest GmbH kostenlos in deutscher Sprache erhältlich:

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 / 300 57 62 96
E-Mail: service@hansainvest.de
Internet: www.hansainvest.de

Habona Invest GmbH
Baseler Str. 10
60329 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 / 4500 158 0
E-Mail: info@habona.de
Internet: www.habona.de

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle aktuellen Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag und über den Inhalt der wesentlichen Anlegerinformationen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen an dem AIF auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Der Jahresbericht eines Geschäftsjahres wird jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der KVG und der Habona Invest GmbH unter den vorgenannten Kontaktdaten angefordert werden.

1 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Anleger des AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06“ beteiligen sich – direkt als Kommanditisten oder indirekt als Treugeber über die Treuhandkommanditistin, die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH – an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über die Objektgesellschaft in Immobilien im Bereich des Einzelhandels investiert.

Die wesentlichen Merkmale des Fonds

- » Wenig konjunkturenabhängige Sachwertinvestition primär in neuwertige Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel mit Schwerpunkt auf Discountern, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren
- » Risikomischung hinsichtlich der Standorte und Mieter
- » Erwerb vollständig errichteter Einzelhandelsimmobilien
- » Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge
- » Angestrebte jährliche Auszahlungen: 5,0 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio; prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: inkl. Eigenkapitalrückzahlung 130,9 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio
- » Reines Euro Investment / keine Fremdwährungsrisiken

Die wesentlichen Risiken des Fonds

- » Ungünstigere Konditionen beim Erwerb der Immobilienobjekte als prognostiziert (Blind-Pool-Risiko)
- » Geringere Mietsteigerungen aufgrund niedrigerer Inflationsrate
- » Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach
- » Geringere Verkaufserlöse der Immobilien (Wertentwicklungsrisiko)
- » Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- » Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen
- » Totalverlustrisiko

Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich im Abschnitt „Risiken“, Seiten 31 ff.

Die Fondsimmobilien

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Immobilienobjekte, in die investiert werden soll, noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über Objektgesellschaften, werden die im Abschnitt „Immobilienobjekte“, Seite 19 f., dargestellten Grundsätze berücksichtigt. Deren Beurteilung und Gewichtung liegt dabei im unternehmerischen Ermessen der KVG.

Investition und Finanzierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine aggregierte Fassung der Investitions- und Finanzierungspläne der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft. Eine detaillierte Darstellung nebst Erläuterungen sind im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“, Seiten 22 ff., enthalten.

PROGNOSE	EUR	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
Anschaffungskosten	92.057.323	83,69 %
Objektbezogene Kosten	9.743.164	8,86 %
Initialkosten (inkl. Agio)	7.450.000	6,77 %
Liquiditätsreserven	749.512	0,68 %
Gesamtinvestition	110.000.000	100,00 %
Kommanditkapital	50.025.000	45,48 %
Agio	2.500.000	2,27 %
Fremdkapital	57.475.000	52,25 %
Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)	110.000.000	100,00 %

„Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 110.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Fondsdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Treuhandkommanditistin	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf
Laufzeit	Fünf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024
Kündigung durch Gesellschafter	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
Ankauf der Immobilien	Der Ankaufspreis der Immobilien wurde in Höhe des 15-fachen der jeweils angenommenen Jahresmiete prognostiziert. Einzelne Objektankäufe können hiervon abweichen.
Verkauf der Immobilien	Der Veräußerungserlös der Immobilien wurde in Höhe des 15,2-fachen der jeweils angenommenen Jahresmiete prognostiziert.
Mindestbeteiligung	EUR 10.000 (ohne Agio); höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein
Agio	5 % auf die Kapitaleinlage
Einzahlungen	Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots auf das Fondskonto

2 ANGABEN ZUM AIF (FONDSGESELLSCHAFT)/ OBJEKTGESELLSCHAFT

2.1 Allgemeine Angaben

Der AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06“ ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht.

Sie wurde am 4. Mai 2017 gegründet und am 29. Mai 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 49616. Ihr Sitz befindet sich in Eschborn. Ihre Geschäftsanschrift lautet Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Ende des Geschäftsjahres ist der 31. Dezember.

Die Fondsgesellschaft ist für eine bestimmte Zeit gegründet und hat eine Laufzeit von fünf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024.

Dieses Investmentvermögen wurde im Oktober 2017 aufgelegt („Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens“). „Zeitpunkt der Prospektaufstellung“ ist der 1. September 2017.

2.2 Geschäftstätigkeit des AIF

Der Gegenstand des Unternehmens des AIF ist im Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19. Juli 2017 wie folgt bestimmt:

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und das Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen die Gesellschaft als Komplementärin beteiligt ist („Objektgesellschaft“).

Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig

sind. Sie darf sich zu diesem Zwecke auch als Komplementärin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie an deren Vermögen zu mehr als 50 % beteiligt ist.

2.3 Das Konzept der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, mittelbar an der Vermietung und Vermarktung von Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels zu partizipieren. Hierfür kann sich der Anleger an der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mittelbar über eine Treuhandkommanditistin („Treugeber“) oder im Wege einer direkten Beteiligung („Direktkommanditist“) beteiligen.

2.4 Angestrebte Auszahlungen

Die von der Fondsgesellschaft angestrebten jährlichen Auszahlungen (vor Steuern) belaufen sich auf 5 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio, beginnend ab dem Jahr 2018. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 130,9 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

2.5 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigtes Geschäftsführungsorgan ist die Habona Management 06 GmbH, geschäftsansässig Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108488.

Diese wird vertreten von ihren beiden Geschäftsführern Guido Küther und Johannes Palla (Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft), beide geschäftsansässig Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

Die Organvertreter der Fondsgesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Grenzen gebunden.

2.6 Kapital des AIF

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 06 GmbH, geschäftsansässig

sässig Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108488. Sie erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Komplementärin verfügt über 50 Stimmen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wie folgt gehalten:

- » Guido Küther, Geschäftsanschrift: Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, als Gründungskommanditist mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 12.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 600.
- » Johannes Palla, Geschäftsanschrift: Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, als Gründungskommanditist mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 12.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 600.
- » ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH („**Treuhandkommanditistin**“), Geschäftsanschrift: Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300 mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage) als Treuhandkommanditistin. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50.

Die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 25.000. Es handelte sich hierbei ausschließlich um Kommanditkapital. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

2.7 Jahresabschluss / Lagebericht

Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Sie werden von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Jahresabschluss und Lagebericht werden durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB geprüft und testiert.

2.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Sämtliche Gesellschafter der Fondsgesellschaft – und damit auch die Anleger – sind am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft vorbehaltlich folgender Regelungen grundsätzlich im Verhält-

nis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I gem. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages) beteiligt. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so nimmt er nur insofern am Ergebnis teil, als dieses auf Einnahmen und Ausgaben zurückzuführen ist, die in der Zeit vereinnahmt bzw. verausgabt wurden, während welcher der Kommanditist der Gesellschaft angehört hat. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge. Unabhängig davon sind stets folgende Regelungen zu beachten:

- » Für die Ergebnisse des Zeitraums bis zur Fondsschließung gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich, von den auf den Zeitraum nach ihrer Beitragsleistung entfallenden Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Beitragsleistung rechnerisch gemäß dem Verhältnis des Kapitalkontos I an den kumulierten Jahresergebnissen beteiligt sind.
- » Die Kommanditisten erhalten sodann nach Fondsschließung zunächst Anteile an den Gewinnen der Gesellschaft bis die Summe der getätigten Auszahlungen der Höhe ihrer geleisteten Einlagen ohne Agio entspricht (Vollrückzahlung).
- » Danach erhalten die Kommanditisten weitere Anteile an den Gewinnen bis gem. § 13 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages auf ihr eingezahltes Eigenkapital (ohne Agio) die Zielrendite erreicht ist (Vorzugsgewinn).
- » Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche werden weitere Gewinne zwischen der AIF-KVG und den Kommanditisten im Verhältnis 40:60 verteilt.

2.9 Gesellschafterversammlung

In jedem Geschäftsjahr findet spätestens acht Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres, die Entlastung der Komplementärin und die Wahl des Abschlussprüfers umfasst. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im schriftlichen Verfahren („Umlaufverfahren“) gefasst werden.

Jeder Treugeber ist – genauso wie jeder Direktkommanditist – berechtigt, selbst an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhandkommanditistin in

Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage auszuüben. Soweit ein Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.

2.10 Außerordentliche Gesellschafterversammlung

Die Komplementärin ist zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es ihr im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Dieses Recht steht auch der KVG zu.

2.11 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.

Der Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit unterliegen insbesondere:

- » Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
- » Entlastung der Komplementärin;
- » außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gem. § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages;
- » Wahl des Abschlussprüfers.

Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

- » Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- » Auflösung der Gesellschaft;
- » Fortführung der Gesellschaft nach Zeitablauf.

Je EUR 1.000 des Gesellschaftskapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme. Die Komplementärin verfügt über 50 Stimmen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die

mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein eventueller Mangel des Beschlusses als geheilt.

2.12 Objektgesellschaft

Die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG („**Objektgesellschaft**“) ist als GmbH & Co. KG organisiert, die deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches unterliegt. Sie wurde am 12. Juni 2017 gegründet und am 31. Juli 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 49727. Ihr Sitz befindet sich in Eschborn. Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken bzw. Immobilien. Die Objektgesellschaft ist eine Zweckgesellschaft. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot führt sie keine weiteren Geschäftstätigkeiten aus. Dieses ist auch in Zukunft nicht beabsichtigt.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft. Es handelt sich somit um eine so genannte „doppelstöckige“ GmbH & Co. KG. Grundsätzlich haftet die persönlich haftende Gesellschafterin einer KG unbeschränkt. Da es sich hier bei der persönlich haftenden Gesellschafterin jedoch um eine GmbH & Co. KG handelt, deren einzige persönlich haftende Gesellschafterin wiederum eine GmbH ist, haftet die persönlich haftende Gesellschafterin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.

Die Komplementärin hat einen Komplementär-Anteil mit einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 9.490 übernommen. Dieses entspricht einer Beteiligung in Höhe von 94,9 %. Einzige Kommanditistin der Objektgesellschaft ist die Habona Beteiligungs 06 GmbH mit einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 510. Dieses entspricht einer Beteiligung in Höhe von 5,1%. Komplementärin und Kommanditistin sind entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust beteiligt.

3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

3.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**KVG**“) am 31. August 2017 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des KAGB abgeschlossen.

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde am 2. April 1969 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 4. September 1969 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 12891 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg. Der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde erstmals die Erlaubnis zur Auflegung von Sondervermögen am 24. Juni 1969 erteilt. Seit dem 10. März 2014 verfügt die KVG über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB. Sollte der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH die erforderliche Erlaubnis entzogen werden, wird die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen, die die erforderliche Erlaubnis besitzt.

3.2 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages/ von der KVG übernommene Funktionen

Die KVG ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des AIF i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB beauftragt und somit insbesondere verantwortlich für das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung des AIF. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im Interesse der Anleger.

Darüber hinaus erbringt die KVG für den AIF weitere Aufgaben i.S.d. Anhang 1 Ziffer 2 der AIFM-Richtlinie, d.h. Überwachung der Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften, Meldewesen, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung sowie etwaige weitere erforderliche Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Vorgaben der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement

gem. § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds- und Assetmanagement. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gem. § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

Die Haftung der KVG ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die KVG von dem AIF erstmals ab dem Jahr 2017 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,6 % des Nettoinventarwertes der Gesellschaft (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), und maximal bis zu 0,72 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) gem. § 7 Ziff. 3 der Anlagebedingungen, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,96 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Der KVG wurden im Rahmen des KVG-Bestellungsvertrages weitere folgende Aufgaben übertragen:

- a) Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten. Dieses umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienob-

jektauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Die KVG wird im Rahmen dieses Prozesses die Habona Invest Asset Management GmbH einbinden und mit der Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse beauftragen. Die Habona Invest Asset Management GmbH wird der KVG jeweils einen Vorschlag zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjektes unterbreiten. Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl und des Vorschlags durch die Habona Invest Asset Management GmbH und die Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten werden sowohl die Habona Invest Asset Management GmbH als auch die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten. Diese Tätigkeit der KVG ist mit der jährlichen Verwaltungsvergütung abgegolten.

b) Weitere Set-Up Tätigkeiten

Des Weiteren hat sich die KVG zu dem rechtlichen und operationellen Set-Up der AIF-Verwaltung verpflichtet. Dies umfasst insbesondere (aber nicht abschließend) folgende Tätigkeiten:

- » Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerbers in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
- » Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zu Verfügung gestellt.
- » Vorlage eines Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

c) Die KVG erhält für die Konzeptionierung, die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,7 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab In-Krafttreten des KVG-Bestellungsvertrages.

d) Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- » Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Gesellschaft, zur Zahlung fällig.

Der KVG-Bestellungsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der AIF kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen. Unabhängig davon können sowohl die KVG als auch der AIF den KVG-Bestellungsvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

3.3 Geschäftsführung / Aufsichtsrat

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Herr Nicholas Brinckmann, Herr Dr. Jörg W. Stotz und Marc Drießen, alle geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind Herr Martin Berger (Vorsitzender), Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg, Herr Michael Petmecky (stellvertretender Vorsitzender), Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg, Herr Thomas Gollub, Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset Management AG, Hamburg, Herr Thomas Janta, Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf, Herr Dr. Thomas A. Lange, Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen und Herr Prof. Dr. Harald Stützer, Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn.

3.4 Kapitalanforderungen / Versicherung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der KVG beträgt EUR 10.500.000. Die KVG hat Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der

OGAW-Richtlinie entsprechen (so genannte alternative Investmentvermögen – AIF) und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

3.5 Vergütungspolitik

Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG und deren Geschäftsführung ist nicht an die Wertentwicklung der verwalteten Investmentvermögen geknüpft. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft hat damit keinen Einfluss auf das Risikoprofil sowie die Anlageentscheidungen für die Investmentvermögen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.hansainvest.de veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

3.6 Weitere Investmentvermögen

Die KVG darf – neben Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) gem. § 1 Abs. 1 i.V.m. §§ 192 ff. KAGB – folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

- » Gemischte Investmentvermögen gem. §§ 218 f. KAGB,
- » Sonstige Investmentvermögen gem. § 220 ff. KAGB,
- » Dach-Hedgefonds gem. § 225 ff. KAGB,
- » Immobilien-Sondervermögen gem. § 230 ff. KAGB,
- » Geschlossene inländische Publikums-AIF gem. § 261 ff. KAGB sowie geschlossene inländische Spezial-AIF gem. § 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die gem. §§ 287 ff. KAGB die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
 - b) Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
 - c) Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
 - d) Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeuersatzteile,
 - e) Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
 - f) die Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,

- g) Wertpapiere gem. § 193 KAGB,
 - h) Geldmarktinstrumente gem. § 194 KAGB,
 - i) Bankguthaben gem. § 195 KAGB
- » Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
 - » Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gem. § 282 KAGB - einschließlich Hedgefonds gem. § 283 KAGB welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:
 - a) Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
 - b) Hedgefonds gem. § 283 KAGB,
 - c) Geschlossene inländische Publikums-AIF gem. §§ 261 ff. KAGB sowie inländische Spezial-AIF gem. §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die gem. §§ 287 ff. KAGB die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - aa) Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland,
 - bb) Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
 - cc) Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
 - dd) Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeuersatzteile,
 - ee) Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände i. S. v. § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
 - ff) die Vermögensgegenstände gem. § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
 - gg) Wertpapiere gem. § 193 KAGB,
 - hh) Geldmarktinstrumente gem. § 194 KAGB,
 - ii) Bankguthaben gem. § 195 KAGB

Die KVG darf daneben EU-OGAW, EU-AIF oder ausländische PJF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, verwalten. Die KVG verwaltet derzeit insgesamt 160 Publikumsfonds. Diese Anzahl umfasst 110 OGAW-Fonds, 27 gemischte Sondervermögen, 15 sonstige Sondervermögen, eine Investmentaktiengesellschaft mit zwei Teilgesellschaftsvermögen, zwei Immobilien-Sondervermögen sowie 4 geschlossene Fonds. Die von der KVG verwalteten Publikumsinvestmentvermögen sind auf der Internetseite www.hansainvest.de in der Rubrik „Fonds & Depots“ abrufbar. Die KVG verwaltet zudem 67 Spezial-Sondervermögen.

4 DIE HABONA-GRUPPE

Die Habona Invest GmbH ist seit ihrer Gründung im Jahr als 2009 als Emissionshaus und Anbieterin geschlossener Fonds im Bereich Einzelhandelsimmobilien tätig. Im Jahr 2013 hat die Habona Invest GmbH darüber hinaus einen ersten geschlossenen Fonds zur Finanzierung von Kindertagesstätten initiiert. Unter dem Dach der Habona Invest GmbH befinden sich die Tochtergesellschaften Habona Invest Service GmbH, Habona Invest Asset Management GmbH und Habona Invest Development GmbH.

Der Schwerpunkt der Habona-Gruppe liegt auf der Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilien. Langjährige enge Kontakte zu Betreibern, Banken, Immobilienvermittlern und Projektentwicklern stellen einen optimalen Zugang der Unternehmensgruppe zum Markt für Einzelhandelsimmobilien sicher.

Der vorliegende Publikums-AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06“ ist von der Habona Invest GmbH initiiert worden. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft die aufsichtsrechtliche Verantwortung und Verwaltung des Fonds übernommen. Die Habona-Gruppe ist von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt worden.

Management

Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther.

Johannes Palla

Diplom-Betriebswirt

- » Studien an den European Business Schools in München (MBS), London und Mailand
- » Spezialisierung auf Finanzierung und Ankauf von Gewerbeimmobilien

Karrierestationen

- » Vice President der German Real Estate Advisory Team GmbH mit Bereichsverantwortung für Ankauf-Due-Diligence sowie Finanzierung des Commercial Funds der Corestate Capital AG
- » Associate bei Lehman Brothers im Global Real Estate Team
- » Investmentbanking bei der EuroHypo AG

Guido Küther

Diplom-Wirtschaftsmathematiker (FH)

- » Studium an der HTW Berlin
- » Bereichsverantwortung für Produktentwicklung, Controlling und Rechnungswesen

Karrierestationen

- » Analyst der German Real Estate Advisory Team GmbH im Bereich Gewerbeimmobilien
- » Produktmanagement und Qualitätsmanagement bei der Zürich Versicherung

Leistungsnachweis über durchgeführte Vermögensanlagen

Bislang hat die Habona Invest GmbH fünf Immobilienfonds im Segment Einzelhandel aufgelegt. Darüber hinaus hat die Habona Invest GmbH einen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 ist das sechste Angebot im Segment Einzelhandelsimmobilien.

Bereits im Juni 2011 wurde die Beteiligungsmöglichkeit Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen von EUR 10.737.000 zzgl. Agio geschlossen. Der Fonds hat ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 25.365.369 und erwarb insgesamt elf Einzelhandelsimmobilien mit einer gesamten Jahresnettokaltmiete in Höhe von EUR 1.732.920. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 befindet sich die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG planmäßig in der Liquidation nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2016 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene soll gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 131 % betragen.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG wurde mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von EUR 18.132.000 zzgl. Agio im April 2012 geschlossen. Die 15 Einzelhandelsimmobilien des Fonds erwirtschaften zusammen eine anfängliche Jahresnettokaltmiete in Höhe von EUR 2.941.553. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 43.838.999.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 25.263.000 zzgl. Agio im April 2013 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 63.900.087 und verteilt sich auf 19 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltemiete von insgesamt EUR 4.184.500.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 41.001.000 zzgl. Agio im Juni 2015 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 87.692.260 und verteilt sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf 25 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltemiete von insgesamt EUR 5.542.394.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 83.887.000 zzgl. Agio im Juni 2017 geschlossen. Das

geplante Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf ca. EUR 170.000.000. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat dieser Fonds 29 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresnettokaltemiete von insgesamt EUR 7.462.743 erworben und damit einen Investitionsstand von ca. 80 %.

Auch die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde im Juni 2015 mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 8.052.000 zzgl. Agio geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 16.694.616 und verteilt sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf sieben Kindertagestätten mit einer anfänglichen Jahresnettokaltemiete von insgesamt EUR 825.546.

Die noch nicht liquidierten geschlossenen Immobilienfonds der Habona Invest GmbH haben bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die prognostizierten Ausschüttungen in voller Höhe geleistet. Für alle bereits geschlossenen Fonds liegen zudem Jahresabschlüsse vor, die mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehen sind.

5 VERWAHRSTELLE

5.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Mit Datum vom 24. Mai 2017 / 29. Mai 2017 wurde zwischen der KVG und der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG („**Verwahrstelle**“) ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

5.2 Haupttätigkeit / Aufgaben der Verwahrstelle

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle besteht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus. Die Pflichten der Verwahrstelle nach dem KAGB umfassen insbesondere:

- » Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- » Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- » Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des AIF und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
- » Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- » Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen

- gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,
- » Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF,
- » Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften,
- » Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gem. § 83 Abs. 4 KAGB,
- » Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

5.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle für den AIF keine Verwahrungsfunktion gem. §§ 82 Abs. 1, 81 KAGB übertragen. Zudem hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gem. § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen.

Die Haftung der Verwahrstelle ergibt sich aus dem KAGB.

Auf Antrag wird die KVG Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich Identität, Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerten Verwahraufgaben der Verwahrstelle übermitteln.

6 TREUHANDKOMMANDITISTIN

6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Die Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln, Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Hans-Günter Michels.

6.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag vom 19. Juli 2017, der diesem Verkaufsprospekt als Anlage III beigefügt ist.

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Treugeber können sich nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar an der Gesellschaft beteiligen. In diesem Fall wird ihre Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin verwaltet (Verwaltungsmandat).

6.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Das wesentliche Recht der Treuhandkommanditistin aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag besteht in dem Anspruch auf Vergütung gegen die Fondsgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals (Initialvergütung). Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung von 0,1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer

von derzeit 19 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin bestehen darüber hinaus darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Gesellschaft nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages treuhänderisch für die Anleger zu halten und zu verwalten. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, eine fremdnützige Erhöhung der jeweiligen Kommanditeinlage zugunsten von Anlegern, die sich mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen wollen, vorzunehmen.

In ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der Fondsgesellschaft stünden der Treuhandkommanditistin grundsätzlich auch Auszahlungsansprüche, Stimm-, Informations- und Kontrollrechte zu; diese hat sie jedoch an die Treugeber abgetreten bzw. ihnen zur Ausübung überlassen.

Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung, seine mitgliedschaftlichen Rechte auszuüben, keinen Gebrauch macht, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben (§ 4 Abs. 3 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages).

6.4 Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung

Die Treuhandkommanditistin erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals (Initialvergütung). Diese Initialvergütung wird jeweils unmittelbar nach Einzahlung der Einlage durch einen Anleger und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung von 0,1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19 %) des durchschnittlichen

Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst nach der Fondsschließung erhoben.

Bei einem angestrebten Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 beträgt damit der Jahresbetrag der Vergütung, die der ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungs-

gesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin zustehen, EUR 50.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Damit beträgt der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen der Treuhandkommanditistin bei einem prognosegemäßen Verlauf über die geplante Fondslaufzeit EUR 375.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

7 ANLEGER

7.1 Profil des typischen Anlegers

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die – auch vor dem Hintergrund ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse – bereit sind, eine mittelfristige Beteiligung einzugehen. Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von fünf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024 (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 17 des Gesellschaftsvertrags hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um insgesamt bis zu zweieinhalb Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
- » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
- » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
- » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquida-

tion die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwertet.

Die Beteiligung sollte entsprechend der individuellen Anlagestrategie dem Portfolio des Anlegers beigemischt werden. Das Investmentvermögen ist nicht als alleinige Altersvorsorge, sondern höchstens zur Beimischung geeignet. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die weder auf regelmäßige noch auf unregelmäßige Einkünfte aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft angewiesen sind, die keine Rückzahlung des Anlagebetrages in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten und die zudem die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben und Einschätzungen teilen und bereit sind, Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des Immobilienmarktes in Kauf zu nehmen. Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einem AIF bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Investmentvermögens vertraut sind. Auf das Totalverlustrisiko im Abschnitt „Risiken“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich sind von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA ihren (Wohn-) Sitz haben und/oder Inhaber einer Greencard sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Gleiches gilt für die Staatsbürger der Länder bzw. juristische Personen mit Sitz in den Ländern Kanada, Japan und Australien.

7.2 Faire Behandlung der Anleger

Gleichbehandlungsgrundsatz

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger fair zu behandeln. Die KVG wird nicht bestimmte Investmentvermögen oder Anleger der Investmentvermögen zulasten anderer bevorzugt behandeln; sie wird die von ihr verwalteten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung fair behandeln. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse

und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Jedem Anleger werden die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen gewährt. Es existieren keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anleger sind gleich gewichtet, es existieren keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf eine Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

8 ANLAGEGEGENSTAND

8.1 Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf gem. § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Immobilien gem. § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB;
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände i. S. d. vorstehenden Buchstaben a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
- c) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

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

Gem. § 2 der Anlagebedingungen ist Ziel des AIF – direkt oder mittelbar über die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG oder andere Zweck- oder Immobiliengesellschaften – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Dies kann auch durch Anteilswerb an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen.

Bis zu 40 % des investierten Kapitals kann in Bankguthaben nach § 195 KAGB gehalten werden.

8.2 Konkrete Anlageobjekte

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der AIF bereits folgende Vermögensgegenstände erworben:

- » 94,9 % der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRA 49727, mit folgendem Unternehmensgegenstand: „Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind.“

Persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft. Es handelt sich somit um eine so genannte „doppelstöckige“ GmbH & Co. KG. Grundsätzlich haftet die persönlich haftende Gesellschafterin einer KG unbeschränkt. Da es sich hier bei der persönlich haftenden Gesellschafterin jedoch um eine GmbH & Co. KG handelt, deren einzige persönlich haftende Gesellschafterin wiederum eine GmbH ist, haftet die persönlich haftende Gesellschafterin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, vorzunehmen.

Entsprechend ihrer Beteiligung ist die Fondsgesellschaft auch am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust beteiligt.

- » 94,9 % der Anteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt

am Main unter HRB 108946, mit folgendem Unternehmensgegenstand: Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich das Übernehmen, Halten und Verwalten einer Beteiligung als Kommanditistin an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die mit dem Gegenstand des Unternehmens im Zusammenhang stehen. Die Gesellschaft betreibt keine erlaubnispflichtigen Geschäfte i. S. d. § 1 KWG, § 1 InvG, § 34c GewO oder § 34f GewO. Das eingezahlte Stammkapital beträgt EUR 25.000.

Die Gesellschaft wurde zu dem Zweck gegründet, sich an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG mit 5,1 % als Kommanditistin neben der Fondsgesellschaft als Komplementärin mit einem Kapitalanteil von 94,9 % zu beteiligen und diese Beteiligung für mindestens sechs Jahre dauerhaft zu halten. Die Geschäftsführer der Gesellschaft bedürfen zur Durchführung aller außergewöhnlichen Geschäfte, die nicht unmittelbar mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehen, der vorherigen einstimmigen schriftlichen Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Gesellschafter der Habona Beteiligungs 06 GmbH sind die Fondsgesellschaft (94,9 %) und Dr. Ulrich Streibl (5,1 %). Entsprechend ihrer Beteiligungen sind die Gesellschafter auch am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust beteiligt.

Die Gesellschafter haben am 12. Juni 2017 eine Gesellschaftervereinbarung betreffend die weitere Kapitalausstattung der Habona Beteiligungs 06 GmbH getroffen. Dementsprechend haben sich die Gesellschafter verpflichtet, entsprechend der Höhe des eingeworbenen Emissionskapitals verhältnismäßig weiteres Kapital in die Kapitalrücklage zu zahlen. Bei Erreichen des Maximalen Platzierungsvolumens von EUR 50.000.000 beträgt die gesamte zusätzliche Kapitalausstattung EUR 2.663.383. Die Geschäftsführung der Gesellschaft erfolgt durch Dr. Ulrich Streibl.

Zu den Verflechtungen siehe das Schaubild im Abschnitt „Fondsstruktur“ (Seite 74).

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Objektgesellschaft – teilweise direkt (94,9 % der Anteile der Objektgesellschaft) und teilweise mittelbar über die Habona Beteiligungs 06 GmbH

(94,9 % der Anteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH, die wiederum 5,1 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält) – mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital ausstattet. Dieses erfolgt voraussichtlich mittels Einstellung in die Kapitalrücklage.

8.3 Immobilienobjekte

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über Objektgesellschaften, werden insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG liegt:

Geografische Verteilung

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert.

Großflächiger Einzelhandel

Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren.

Langfristiger Mietvertrag mit Discountern/Vollversorgern

Die Gesellschaft wird mindestens 60 % des investierten Kapitals ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investieren; bei bis zu 40 % des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als zwölf Jahre betragen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von einwandfreier Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektent-

wicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

8.4 Der Investitionsprozess

Im Rahmen des Investitionsprozesses erfolgt eine Vorbereitung und Durchführung von Investitionen in Immobilienobjekte nach Maßgabe der vorgenannten Investitionskriterien.

Der Investitionsprozess soll sich grundsätzlich wie folgt gestalten:

Auswahlphase

In der Auswahlphase erfolgt eine Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten. Während dieser Phase werden eine Markt-sichtung, Vorprüfung und die Begehung sowie die Vorverhandlung mit den Verkäufern durchgeführt. Die Auswahlphase und die nachfolgende Due Diligence Phase können sich dabei überschneiden.

Due-Diligence-Phase

In der Due-Diligence-Phase werden die potenziellen Investitionsobjekte kaufmännisch, rechtlich, steuerlich, technisch und unter Umweltgesichtspunkten geprüft und analysiert. Hierbei werden ggf. Berater und Sachverständige hinzugezogen.

Im Rahmen der kaufmännischen Due Diligence wird eine Mikro- und Makro-Standortanalyse unter Berücksichtigung vielfacher Faktoren, wie z.B. Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Prognose zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Einzugsgebiet- und Konkurrenzsituation unter Zuhilfenahme von Daten spezialisierter Marktforschungsinstitute erstellt.

Die technische Due Diligence umfasst insbesondere eine Bestandsaufnahme der zum Erwerb vorgesehenen Investitionsobjekte mit einem ausführlichen technischen Zustandsbericht und ggf. einem Mängelbericht mit Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung. Des Weiteren erfolgen die technische Überprüfung der Erschließungssituation, die Ermittlung der voraussichtlich nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten, sowie die Untersu-

chung eventueller Altlastenrisiken. Bei zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht vollständig fertig gestellten Investitionsobjekten erfolgt zusätzlich die Abnahme des Bauwerkes nach Fertigstellung, die Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen die Verkäufer, die regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und die Verfolgung der Mängelbeseitigung.

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence erfolgt eine Überprüfung sämtlicher zu den vorgesehenen Investitionsobjekten bestehenden Genehmigungen und Verträge, insbesondere der Mietverträge, der rechtlichen Qualifizierung der Erschließungssituation, eine Überprüfung ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen auf mögliche Wertminderungen und Veräußerungsbeschränkungen, eine Prüfung ggf. vorhandener Rechte Dritter und die rechtliche Begleitung des Erwerbs der Investitionsprojekte. Sofern die Investitionsobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden und erwogen wird, die Gesellschaft zu erwerben, wird sich die Due Diligence auch auf die rechtliche und kaufmännische Situation der Gesellschaft beziehen. Die rechtliche Due Diligence wird – wie jegliche anderweitige rechtliche Beratung – ausschließlich durch fachlich qualifizierte Berater ausgeführt.

Prüfungsphase

Die Immobilienobjekte werden ggf. unter Hinzuziehung externer Berater geprüft. Zudem wird die Objektstrategie eingeschätzt und die ordnungsgemäße Durchführung der Due Diligence bestätigt. Hierzu kann u. a. auch ein Wertgutachten durch einen unabhängigen fachkundigen Berater bzw. Gutachter eingeholt werden.

Entscheidungsphase

Unter Berücksichtigung der Meinung von unter Umständen eingeschalteten externen Beratern, der Entscheidungsempfehlungen sowie der Sichtung der Ergebnisse der Due Diligence wird von der AIF-KVG über den Ankauf entschieden.

In einen Vermögensgegenstand im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB darf nur investiert werden, wenn

- a) der Vermögensgegenstand zuvor bei einem Wert des
 - » Vermögensgegenstandes bis zu einschließlich EUR 50 Millionen von einem externen Bewerter, der die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllt, oder

- » Vermögensgegenstandes über EUR 50 Millionen von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern, die die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S.1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllen und die die Bewertung des Vermögensgegenstandes unabhängig voneinander vornehmen, bewertet wurde,
- b) der externe Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe a) oder die externen Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe b) nicht zugleich die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 272 KAGB durchführt oder durchführen und
- c) die aus der Gesellschaft zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

§ 250 Abs. 2 KAGB (Dauer und Umfang der Tätigkeit eines Bewerter) und § 271 Abs. 2 KAGB (Erforderlichkeit der Objektbesichtigung) gelten entsprechend.

Vor der Investition in einen Vermögensgegenstand im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB ist der Wert der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

- a) durch
 - » einen externen Bewerter, der die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllt, wenn der Wert des Vermögensgegenstandes EUR 50 Millionen nicht übersteigt, oder
 - » zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter, die die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllen und die die Bewertung des Vermögensgegenstandes unabhängig voneinander vornehmen, zu ermitteln, wobei

- b) der externe Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe a) oder die externen Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe b) nicht zugleich die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 272 KAGB durchführt oder durchführen.

§ 250 Absatz 2 KAGB gilt entsprechend. Bei der Bewertung ist von dem letzten mit Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB oder, wenn der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Umsetzungsphase

Nach erfolgter Entscheidung zu den Investitionen, werden die Kaufverträge verhandelt und abgeschlossen. Die Vertragsverhandlungen und Akquisitionen erfolgen immer im Namen und auf Rechnung des AIF bzw. der Objektgesellschaft bzw. einer anderen Gesellschaft i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB oder nachgelagerten Zweck- oder Immobiliengesellschaften.

Die KVG entscheidet unter Umständen im Anschluss an den Erwerb des Immobilienobjektes mit einem Generalübernehmer ein Vertrag über die Baudurchführung („**Generalübernehmervertrag**“) von baulichen Veränderungen. Entsprechend diesem Vertrag wird der Generalübernehmer an dem erworbenen Immobilienobjekt bauliche Veränderungen nach den in dem Generalübernehmervertrag enthaltenen Vorgaben auf eigene Rechnung bis spätestens zu dem in dem jeweiligen Generalübernehmervertrag vereinbarten Fertigstellungstermin, vornehmen.

9 WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN

9.1 Investitions- und Finanzierungsplan

Die Fondsgesellschaft ist zum Datum der Prospektaufstellung bereits zu je 94,9 % sowohl an der Objektgesellschaft als auch an der Habona Beteiligungs 06 GmbH beteiligt (zu weiteren Details siehe Abschnitt „Konkrete Anlageobjekte“ (Seite 18 f.)). Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Objektgesellschaft mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital ausstattet. Die Objektgesellschaft wird sodann die Immobilieninvestitionen tätigen. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsimmobilien langfristige Darlehen aufnehmen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen – weder eine Zwischen- noch eine Endfinanzierung – abschließen.

Da die Fondsgesellschaft neben der Beteiligung von 94,9 % an der Objektgesellschaft auch eine Beteiligung von 94,9 % an der Habona Beteiligungs 06 GmbH hält, deren einziger Vermögenswert eine Beteiligung von 5,1 % an der Objektgesellschaft ist, ergibt sich wirtschaftlich eine Beteiligung der Fondsgesellschaft

von 99,74 % an den Vermögenswerten und den Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft. Aus diesem Grunde wurde in dem nachfolgenden Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) der 99,74 %ige Anteil der Fondsgesellschaft der Investitionen und Kosten dargestellt.

Der Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) geht modellhaft von einem Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 (zuzüglich Agio) aus. Weicht das tatsächlich zur Verfügung stehende Emissionskapital von diesem Betrag ab und ist niedriger oder höher, so ändert sich damit auch die Höhe der Gebühren / Positionen, deren Höhe sich nach der Höhe des tatsächlichen Emissionskapitals richtet. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Komplementärin von ihrem Recht, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 100.000.000 (zuzüglich Agio) zu erhöhen, Gebrauch macht.

Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) (Prognose)

Finanzierung		EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
1	Gründungskommanditisten Guido Küther und Johannes Palla	24.000	0,05 %	0,02 %
2	Treuhandkommanditistin	1.000	0,00 %	0,00 %
3	Einlagen der Anleger	50.000.000	95,19 %	45,45 %
4	Kommanditkapital (ohne Agio)	50.025.000	95,24 %	45,48 %
5	Agio der Anleger	2.500.000	4,76 %	2,27 %
6	Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio)	52.525.000	100,00 %	47,75 %
7	Fremdkapital – Darlehen – Objektgesellschaft	57.475.000	109,42 %	52,25 %
8	Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)	110.000.000	209,42 %	100,00 %
Fondsbezogene Kosten		EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
9	Initialkosten	4.950.000	9,42 %	4,50 %
	a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.000.000	5,71 %	2,73 %
	b) Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes	500.000	0,95 %	0,45 %
	c) Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft	1.350.000	2,57 %	1,23 %
	d) Treuhandkommanditistin	100.000	0,19 %	0,09 %
10	Ausgabeaufschlag (Agio)	2.500.000	4,76 %	2,27 %
Investitionen und Kosten		EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
11	Objektbezogene Investitionen - Gesamt	101.800.488	193,81 %	92,55 %
	a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte	92.057.323	175,26 %	83,69 %
	b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs	5.799.611	11,04 %	5,27 %
	c) Due Diligence (Objektprüfung)	920.573	1,75 %	0,84 %
	d) Maklerprovision	920.573	1,75 %	0,84 %
	e) Akquisitionsprovision	1.380.860	2,63 %	1,26 %
	f) Finanzierungsgebühren	571.937	1,09 %	0,52 %
	g) Fremdkapitalfinanzierungsberatung	149.610	0,28 %	0,14 %
12	Liquiditätsreserve - Gesamt	749.512	1,43 %	0,68 %
13	a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)	562.500	1,07 %	0,51 %
14	b) Liquiditätsreserve (Objektgesellschaft)	187.012	0,36 %	0,17 %
15	Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve	102.550.000	195,24 %	93,23 %
16	Gesamtinvestitionsvolumen	110.000.000	209,42 %	100,00 %

„EK“ bedeutet: Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.025.000 zzgl. EUR 2.500.000 Agio; „Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 110.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan

Finanzierung

Eigenkapital

Der Investitions- und Finanzierungsplan bezieht sich auf das geplante Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio) von EUR 52.525.000. Die Finanzierung soll plangemäß in Höhe von EUR 50.025.000 durch Eigenkapital der Fondsgesellschaft erfolgen. Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 25.000. Darüber hinaus wird ein Agio in Höhe von 5 % bezogen auf den gezeichneten Kapitalanteil erhoben.

Fremdkapital

Die Objektgesellschaft plant, insgesamt Fremdkapital in Höhe von EUR 57.624.882 aufzunehmen. Davon sind der Fondsgesellschaft mittelbar EUR 57.475.000 wirtschaftlich zuzurechnen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Darlehen noch nicht aufgenommen. Falls die Finanzierungen nicht in dem geplanten Umfang von Banken zur Verfügung gestellt werden, würde das Gesamtinvestitionsvolumen entsprechend niedriger ausfallen.

Initialkosten

Eigenkapitalvermittlungsprovision

Die Fondsgesellschaft hat mit der Habona Invest Service GmbH als Auftragnehmerin und der AIF-KVG als Auftraggeberin einen Vertrag für die Vermittlung des Beteiligungskapitals abgeschlossen. Für diese Leistung erhält die Habona Invest Service GmbH eine Provision in Höhe von 6 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 5,71 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Vertriebs-, Marketing- und

Strukturkosten des Finanzvertriebes

Für die Durchführung des platzierungsbegleitenden Marketings, der Vertriebskoordination und der Strukturkosten des Finanzvertriebes erhält die Habona Invest Service GmbH eine Vergütung in Höhe von 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 0,95 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Konzeption und Vertriebsunterstützung

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH erhält für die Konzeptionierung, die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,7 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab In-Krafttreten des KVG-Bestellungsvertrages – dies entspricht 2,57 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Davon sind insbesondere folgende Positionen umfasst:

- » Unterstützung beim Vertrieb;
- » Vergütung für Konzeption und Prospektierung;
- » Erstattung verauslagter Rechts- und Steuerberatungskosten, Gutachten- und Gründungskosten;
- » Erstattung verauslagter Marketing- und Verwaltungskosten.

Treuhandkommanditistin

Die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH übernimmt nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber Anlegern, die sich direkt (Direktkommanditist) oder auch indirekt als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, Betreuungs- und Verwaltungsleistungen. Für die Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditistin sowie

für die Betreuung und Verwaltung der Anleger erhält sie von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 0,19 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Ausgabeaufschlag (Agio)

Es wird ein Agio von 5 % auf den Anlagebetrag erhoben. Dieses Agio ist vom Anleger in einer Summe mit dem Anlagebetrag zu zahlen. Das Agio wird in voller Höhe an die Habona Invest Service GmbH als Abwicklungsgebühr ausgezahlt.

Investitionen und Kosten

Da die Fondsgesellschaft neben der Beteiligung von 94,9 % an der Objektgesellschaft auch eine Beteiligung von 94,9 % an der Habona Beteiligungs 06 GmbH hält, deren einziger Vermögenswert eine Beteiligung von 5,1 % an der Objektgesellschaft ist, ergibt sich wirtschaftlich eine Beteiligung der Fondsgesellschaft von 99,74 % an den Vermögenswerten und den Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft. Daher beziehen sich die nachfolgend ausgewiesenen Investitionen und Kosten ausschließlich auf den der Fondsgesellschaft wirtschaftlich zuzurechnenden Anteil in Höhe von 99,74 %. Bei den nachfolgenden prognostizierten Kosten kann es zu Abweichungen kommen.

Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte

Der Gesamtaufwand für den Erwerb und die Herstellung der Immobilienobjekte soll prognosegemäß EUR 92.057.323 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) betragen.

Der dieser Annahme zu Grunde liegende Ankaufsfaktor beträgt das 15-fache der Jahresnettokaltniete.

Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs

Die allgemeinen Nebenkosten des Erwerbs umfassen kalkulatorisch Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie Grunderwerbsteuer in Höhe von durchschnittlich 5,3 % der Nettoankaufspreise der Immobilien.

Due Diligence (Objektprüfung)

In der Due-Diligence-Phase wird die Habona Invest Asset Management GmbH die potentiellen Investitionsobjekte kaufmännisch, rechtlich, steuerlich, technisch und unter Umweltgesichtspunkten prüfen und analysieren. Dafür erhält die Habona Invest

Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufspreise der Immobilien. Darüber hinaus wird mit weiteren Kosten für die Einbindung von technischen Gutachtern und sonstigen Beratern sowie für die im Rahmen des Ankaufprozesses notwendige Immobilienbewertung in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufspreise der Immobilien kalkuliert.

Maklerprovision

Die bei dem Erwerb der Immobilien möglicherweise anfallenden Maklergebühren sind durchschnittlich mit 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufspreise der Immobilien kalkuliert.

Akquisitionsprovision

In der Auswahlphase ist die Habona Invest Asset Management GmbH für das Identifizieren von geeigneten Immobilienobjekten verantwortlich. Während dieser Phase erfolgen die Marktsichtung, Vorprüfung und die Begehung sowie die Vorverhandlung mit den Verkäufern.

Für diese Unterstützung des Fonds beim Erwerb der Immobilienobjekte ist geplant, der Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufspreise der Immobilien zu zahlen.

Finanzierungsgebühren

Die Objektgesellschaft wird zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Darlehen aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren sind mit 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kreditvolumens kalkuliert.

Fremdkapitalfinanzierungsberatung

Die Objektgesellschaft wird zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Darlehen aufnehmen. Die Habona Invest Asset Management GmbH berät bei der Auswahl von geeigneten (Fremdkapital-) Finanzierungsangeboten. Dafür erhält sie eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 150.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Im Fall einer Volumenerhöhung und dementsprechend weiterer Aufnahme von Fremdkapital erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine weitere Vergütung in Höhe von 0,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals.

Liquiditätsreserve

Bei der Fondsgesellschaft werden voraussichtlich EUR 562.500 zum Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Bei der Objektgesellschaft werden voraussichtlich EUR 187.012 als Liquiditätsreserve verwendet.

9.2 Sensitivitätsanalyse - Prognose

Mit nachfolgendem Abschnitt soll dem Anleger beispielhaft verdeutlicht werden, zu welchen Abweichungen von den diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Prognoserechnungen die Veränderung einzelner und/oder mehrerer wesentlicher Parameter führen kann und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung des AIF hat.

Die prognostizierten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine konkreten Investitionen getätigt wurden, sind die Prognosen mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet. Hinzu kommen noch nicht absehbare Auswirkungen der Finanz- und Eurokrise auf die weiteren Entwicklungen des Finanz- und Immobilienmarktes. Da nicht konkret vorhergesagt werden kann, wie sich die einzelnen Parameter entwickeln, können die dargestellten Parameter im Zeitablauf von den Annahmen abweichen.

Zur Darstellung der Auswirkungen, die Veränderungen eines Parameters auf die Auszahlungen haben können, werden im Folgenden die verschiedenen Auszahlungsverläufe unter der Veränderung eines Parameters dargestellt. Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken. Die nachfolgende Darstellung ist lediglich eine beispielhafte Berechnung zum Zwecke der Veranschaulichung von möglichen Entwicklungen. Die tatsächlichen Abweichungen können in größerem Umfang eintreten als dargestellt.

9.2.1 Angenommene Ankaufspreise für zukünftige Investitionen

Für die zu erwerbenden Immobilien sind die Kaufpreise noch nicht bekannt. In der Kalkulation wird mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor in Höhe des ca. 15-fachen der Jahresnettokaltmiete gerechnet. Einzelne Kaufpreise können hiervon abweichen.

Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilien das 14,7-fache der Jahresnettokaltmiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreiskoeffizienten des 15,3-fachen der Jahresnettokaltmiete, wodurch sich höhere Kaufpreise für die noch zu erwerbenden Immobilien ergeben.

Bei gleichen wirtschaftlichen Entwicklungen und Veräußerungsszenarien wie angenommen, ergeben sich nachstehende Auswirkungen auf die Auszahlungen des AIF vor Steuern auf Anlegerebene.

	Ankaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	14,70 x	134,5 %
Prognose	15,00 x	130,9 %
Negative Abweichung von der Prognose	15,30 x	125,8 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

9.2.2 Angenommene Mietentwicklung

Die Mieteinnahmen der Objektgesellschaft können im Hinblick auf die in den Mietverträgen vereinbarte Wertsicherungsklausel bei einer Änderung des Lebenshaltungsindex angepasst werden. Die Mietänderung erfolgt dabei stets sprunghaft auf Basis der in den Mietverträgen vereinbarten Regelungen zur Anpassung der Miete. Es wurde eine jährliche Veränderung des Lebenshaltungsindex von 2 % p.a. prognostiziert.

Im nachfolgenden Szenario wurden Veränderungen des Lebenshaltungsindex variiert und die Auswirkungen auf die Mietanpassung bei Veränderungen von 1 % und von 3 % dargestellt.

	Veränderung Lebenshaltungsindex	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	3,00 %	131,9 %
Prognose	2,00 %	130,9 %
Negative Abweichung von der Prognose	1,00 %	118,4 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

9.2.3 Angenommene Darlehenszinsen

Die Darlehenszinsen der Objektgesellschaft sind mit 2 % p.a. kalkuliert. Im positiven Szenario wird dargestellt, welche Auswirkung durchschnittliche Zinsen, die 25 Basispunkte unter den kalkulierten Zinsen liegen, auf die Auszahlungen haben würden. In der negativen Darstellung liegen die durchschnittlichen Zinsen um 25 Basispunkte über den kalkulierten Zinsen und beeinträchtigen entsprechend die Auszahlungen.

	Darlehenszinsen	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	1,75 %	132,3 %
Prognose	2,00 %	130,9 %
Negative Abweichung von der Prognose	2,25 %	129,3 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

Zu den Zinskonditionen der bereits abgeschlossenen Darlehensverträge vgl. Abschnitt „Einsatz von Leverage / Konditionen, Fälligkeiten und verbindliche Zusagen von Fremdmitteln“ (Seite 27).

9.2.4 Angenommene Verkaufspreise

Bei der angenommenen Veräußerung der Immobilien der Objektgesellschaft im Jahr 2024 wurde in der Basisannahme unterstellt, dass die Immobilien zu einem durchschnittlichen Verkaufsfaktor des ca. 15,2-fachen der dann zu erwartenden Jahresnettokaltmiete veräußert werden. Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis das 15,5-fache der Jahresnettokaltmiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreiskoeffizienten von 14,9-fach bezogen auf die Jahresnettokaltmiete.

	Verkaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	15,50 x	133,6 %
Prognose	15,20 x	130,9 %
Negative Abweichung von der Prognose	14,90 x	127,1 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

9.3 Leverage (Fremdfinanzierung)

9.3.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, 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, aufgenommen werden, sofern die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

9.3.2 Einsatz von Leverage / Konditionen, Fälligkeiten und verbindliche Zusagen von Fremdmitteln

Auf Ebene der Fondsgesellschaft werden keine Fremdmittel aufgenommen.

Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist auf Ebene der Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von maximal 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände vorgesehen. Die Darlehen, die marktübliche Zinsen vorsehen, können im Zuge des Ankaufprozesses für Einzelobjekte, für Teilportfolios oder durch Abruf einzelner Tranchen aufgrund eines Rahmendarlehens aufgenommen werden.

Langfristige Finanzierung

Prognosegemäß wird die Objektgesellschaft eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von 52,25 % des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF – also EUR 57.475.000 – aufnehmen. Die Darlehen können im Zuge des Ankaufprozesses für Einzelobjekte, für Teilportfolios oder durch Abruf einzelner Tranchen aufgrund eines Rahmendarlehens aufgenommen werden.

Darlehensgeber können sowohl regionale, überregionale als auch internationale Kreditinstitute sein. Die Konditionen der Fremdfinanzierung müssen marktüblich sein. Unter verschiedenen Angeboten wird das wirtschaftlich attraktivste gewählt.

Zum Datum der Prospektaufstellung liegt der Objektgesellschaft bereits ein unterschriebenes Term Sheet einer deutschen Immobilienbank vor. Das Term Sheet stellt noch keine verbindliche Darlehenszusage dar, sondern regelt die wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen der in Aussicht genommenen Kreditverhältnisse. Die im Term Sheet dargelegten Darlehenskonditionen (Zinsen und Tilgung) wurden bei der Konzeption des AIF berücksichtigt; allerdings wurde hier – abweichend vom Inhalt des Term Sheets – zur Kalkulationssicherheit ein um 44 Basispunkte erhöhter Zinssatz in Höhe von 2,0 % p.a. angenommen. Die im Term Sheet vorgesehenen Tilgungsregelungen (2,0 % p.a. annuitätisch) sind in die Prognoserechnung eingeflossen. Die Laufzeitvereinbarungen sind fristenkongruent mit der Laufzeit des AIF. Weiterhin lässt das Term Sheet den Einsatz von gängigen Zinssicherungsinstrumenten zu.

Zwischenfinanzierungsdarlehen

Die Fondsgeschäftsführung ist berechtigt, auf Ebene der Objektgesellschaft Zwischenfinanzierungen zu marktüblichen Konditionen („**Zwischenfinanzierungsdarlehen**“) aufzunehmen.

9.3.3 Handhabung von Sicherheiten

Der AIF darf gem. § 3 Ziff. 2 der Anlagebedingungen die in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände (Immobilien, Beteiligungen an Objektgesellschaften und Bankguthaben) belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögenswerte beziehen, sofern dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, 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, nicht überschreiten. Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die vorstehende Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Die Besicherung soll durch Grundschulden auf Ebene der Immobilienobjekte erfolgen.

Die sich aus der Handhabung von Sicherheiten ergebenden Risiken ergeben sich aus dem Abschnitt „Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio“ (Seite 36).

10 VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

10.1 Anlageziele des Investmentvermögens

Anlageziele des Investmentvermögens sind die Generierung von stetigen Erträgen in Form von monatlichen Entnahmen (Auszahlungen) aus den Beteiligungen der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden Fondsimmobilien (finanzielles Anlageziel).

10.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens besteht in einer mittelbaren Beteiligung an Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels. Zu diesem Zweck hält die Fondsgesellschaft Beteiligungen in Höhe von jeweils 94,9 % an der Objektgesellschaft und an der Habona Beteiligungs 06 GmbH.

Die Anlage erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 262 Abs. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziff. 2 der Anlagebedingungen (Immobilien Gesellschaften). Neben der Beteiligung an der Objektgesellschaft und an der Habona Beteiligungs 06 GmbH sind keine weiteren Investments, insbesondere keine weiteren Beteiligungen an Immobilien Gesellschaften, vorgesehen.

Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht darin, die Mittel, die die Fondsgesellschaft durch die Zahlung auf die Kommanditanteile erhält, für die Kapitalausstattung der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH und damit mittelbar für Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels zu verwenden. Daneben wird die Fondsgesellschaft die von den Kommanditisten eingezahlten Mittel zur Deckung der in Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“ (Seiten 22 ff.) genannten Aufwendungen und Kosten sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve verwenden.

10.3 Wesentliche Merkmale der für das Investmentvermögen durch den AIF erwerbba- ren Anteile, Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Sitz des Zielinvestmentvermögens

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Angaben zu deren wesentlichen Merkmalen, deren maßgeblichen Anlagegrundsätzen und -grenzen sowie zum Sitz eines etwaigen Zielinvestmentvermögens können daher nicht gemacht werden.

10.4 Änderungen von Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch einen mittelbar beteiligten Anleger ausüben.

Weiterhin ist in diesem Fall einer Änderung der Anlagebedingungen erforderlich, dass die Verwahrstelle darüber informiert wurde und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Sofern Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind und keine Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte bewirken, können die Anlagebedingungen von der KVG in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung geändert werden.

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten Informationsmedien veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

10.5 Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Fonds Gebrauch gemacht werden kann

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören das Portfoliomanagement (Assetmanagement) und das Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung.

Gem. § 4 der Anlagebedingungen dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden.

Betreffend die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens wird auf den Abschnitt „Risiken“ (Seiten 31 ff.) verwiesen.

10.6 Bewertung

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich. Die Bewertung und Berechnung ist auch dann durchzuführen, wenn die Vermögenswerte des AIF erhöht oder herabgesetzt werden.

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Art. 67-73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und die von der KVG nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Interne Bewertungsrichtlinie.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch einen externen Bewerter. Der Bewerter steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird entsprechend der jeweils geltenden Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) durchgeführt. Das Bewertungsverfahren nach ImmoWertV soll, begründet durch die Ausrichtung des Fonds auf Ertragsobjekte, üblicherweise im Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV) erfolgen. Es obliegt dem Bewerter, zu entscheiden, ob das allgemeine Ertragswertverfahren oder das vereinfachte Ertragswertverfahren anzuwenden ist.

Der Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl hinreichend begründen und darlegen. Da die Wertermittlung nach ImmoWertV hinreichend im Text der Verordnung dargelegt ist, wird auf eine detaillierte textliche Wiederholung verzichtet und auf die Verordnung verwiesen.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung der Vermögenswerte und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen.

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gem. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Investmentvermögens durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

10.7 Liquiditätsmanagement des Fonds

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für den Fonds und hat für diesen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Fonds zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- » Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potentiell bestehenden Verbindlichkeiten insbesondere der den Anlegern gewährten Rückgaberechten gegenübergestellt.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote in Investmentvermögen gehalten werden muss.

- » Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z.B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen auf Anteilrücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Weiterhin verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die insbesondere Warn- und Rückführungslimits im Hinblick auf die Liquiditätsquote und Stresstests beinhalten.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditäts- bzw. Risikomanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

Eine Rücknahme der Anteile durch den AIF ist grundsätzlich nicht möglich.

10.8 Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Erläuterungen hierzu finden

sich auf den Seiten 44 ff. im Abschnitt „Sonstige Risiken“ und auf den Seiten 71 ff. im Abschnitt „Fondsstruktur“.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- » Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- » Pflichten zur Offenlegung,
- » Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- » Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- » Einrichtung von Vergütungssystemen,
- » Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- » Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- » Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen,
- » Einrichten von Orderannahmezoten (Cut-Off-Zeiten),
- » Grundsätze zur Stimmrechtsausübung,
- » Forward Pricing,
- » Mitwirkung im Compliance-Komitee der SIGNAL IDUNA Gruppe

10.9 Geschäfte mit Derivaten

Gem. § 4 der Anlagebedingungen dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 4 KAGB.

10.10 Erhöhte Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass (mittelbare) Investitionen lediglich in Immobilien erfolgen keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 5 KAGB.

10.11 Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 7 KAGB.

11 RISIKEN

11.1 Risikoprofil des AIF

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine mittelfristige unternehmerische Beteiligung an einer Gesellschaft, die für die Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung kann über die gesamte prognostizierte Laufzeit nicht vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Unvorhersehbare oder weitgehend durch den Markt beeinflusste, künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht können nicht antizipiert werden, so dass keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden kann. Die Anleger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar, die das Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ergeben. Daneben können noch weitere heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen das Investmentvermögen negativ beeinflussen.

Die KVG ist verpflichtet, im Rahmen ihrer Melde- und Berichtspflichten die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Anleger über das aktuelle Risikoprofil bzw. über dessen wesentliche Änderungen zu informieren. Hierbei sind insbesondere das Markt-, das Kredit-, das Liquiditäts- und das Gegenpartierisiko sowie operationelle Risiken darzustellen.

Die nachfolgende Darstellung kann mögliche Risiken aus der individuellen Situation der einzelnen Anleger nicht berücksichtigen. Bezüglich der rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen und der sonstigen Risiken aufgrund einer Beteiligung an der vorliegenden Vermögensanlage wird den Anlegern deshalb dringend empfohlen, individuellen Rat bei einem Rechtsanwalt und einem Steuerberater einzuholen.

Neben den nachfolgend genannten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen oder Ereignisse den AIF negativ beeinträchtigen.

11.2 Anlegergefährdende Risiken

11.2.1 Fremdfinanzierung der Beteiligung

Eine Fremdfinanzierung der Einlage ist nach diesem Beteili-

gungskonzept nicht vorgesehen und wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Sofern Anleger dennoch zur Finanzierung des Anlagebetrages nebst Agio ein persönliches Darlehen aufnehmen, haften sie für die Rückzahlung von Tilgung und Zins unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Ein etwaiges Ausbleiben der erwarteten Auszahlungen der Fondsgesellschaft kann dazu führen, dass der Anleger nicht in der Lage ist, seinen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer derartigen individuellen Fremdfinanzierung bei Fälligkeit nachzukommen.

Auch aus steuerlichen Gründen könnte eine Fremdfinanzierung der Anlage negative Folgen haben, etwa wenn die Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers durch die Berücksichtigung der Zinszahlung nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass eine steuerliche Anerkennung und Nutzung der Verluste versagt wäre.

11.2.2 Platzierungsrisiko, Rückabwicklung

Es besteht das Risiko, dass das geplante Emissionskapital der Fondsgesellschaft nicht vollständig eingeworben wird. Für diesen Fall sieht der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit vor, dass die Komplementärin bereits bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals die Vollplatzierung erklären kann, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist. Dies könnte zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Fondsgesellschaft führen und könnte negative Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Die Bedienung des zusätzlichen Fremdkapitals kann sich nachteilig auf die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft und auf die Auszahlungen an die Gesellschafter auswirken.

Sollte dies aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht gelingen, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. Der Anleger hat keinen Anspruch auf die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Eine schadensfreie Rückabwicklung ist nicht gesichert. Eine Rückabwicklung könnte zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags nebst Agio führen.

11.2.3 Eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung, mittelfristige Investition

Bei den von Anlegern erworbenen Anteilen handelt es sich um eine Art der Beteiligung, für die kein etablierter Zweitmarkt existiert. Die Kommanditanteile sind zumindest derzeit nicht frei handelbar, so dass der Verkauf der Beteiligung während ihrer prognostizierten Beteiligungsdauer schwierig oder sogar unmöglich sein dürfte. Der Anleger ist daher dem Risiko ausgesetzt, während der Laufzeit der Beteiligung nicht frei über seine investierten Mittel verfügen zu können.

Daher sollte jeder Anleger eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft als illiquide ansehen. Somit ist die Anlage nicht empfehlenswert für Personen, die darauf angewiesen sind, sich kurzfristig von ihrer Beteiligung trennen zu können.

Die vorliegende Vermögensanlage hat eine feste Haltedauer von fünf Jahren ab Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024, d.h. es ist keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit gegeben. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Fondsgeschäftsführung im Rahmen der Liquidation innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Vermögenswerte verwertet wird.

Weder die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin noch die KVG sind verpflichtet, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu erwerben.

Eine vorzeitige Veräußerung der Vermögensanlage kann sich äußerst schwierig gestalten und dürfte nur mit erheblichen finanziellen Einbußen für den Anleger umsetzbar sein, sofern ein Verkauf überhaupt durchführbar ist.

Selbst wenn es dem Anleger gelingt, seine Beteiligung an der Vermögensanlage vorzeitig zu veräußern, ist Folgendes zu beachten:

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung von (entweder vom Direktkommanditisten oder indirekt vom Treugeber gehaltenen) Beteiligungen an der Fondsgesellschaft an einen Dritten, vorbehaltlich der Zustimmung der Komplementärin, gestattet. Die Übertragung einer Beteiligung als Treugeber bedarf zusätzlich der Zustimmung der Treuhandkommanditistin.

Eine Übertragung von Kommanditanteilen oder Teilkommanditanteilen ist in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber jederzeit möglich. Ansonsten ist sie allerdings nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Daher besteht das Risiko, dass ein Anleger seine Beteiligung nicht jederzeit – sondern nur zum 31. Dezember eines Kalenderjahres – veräußern kann.

Zudem sind Anleger nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages nicht befugt, Teile ihrer direkt oder indirekt an der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen zu übertragen, soweit durch eine teilweise Übertragung Anteile entstehen sollten, die nicht jeweils mindestens EUR 10.000 betragen und nicht durch 1.000 teilbar sind.

11.2.4 Haftung des Anlegers

Der Anleger beteiligt sich (direkt oder indirekt über die Treuhandkommanditistin) an einer Kommanditgesellschaft, die deutschem Recht unterliegt. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gem. §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist.

Für den Anleger besteht das Risiko gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe der im zuständigen Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, welche sich auf 5 % seiner geleisteten Pflichteinlage beläuft (§ 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages), zu haften.

Werden die Kapitalkonten des Anlegers durch Auszahlungen (Entnahmen) unter die Hafteinlage gemindert, gilt die Einlage in diesem Umfang als nicht geleistet, so dass die Außenhaftung gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe der Hafteinlage wieder auflebt; der Anleger haftet demnach den Gläubigern der Fondsgesellschaft erneut bis zur Haftsumme. Das gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil der Anleger durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wieder auflebende Haftung besteht gem. § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das

Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme in Anspruch genommen wird, d.h. dass er die Auszahlungen, die die Rückführung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen muss. Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen / Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

11.3 Anlagegefährdende Risiken

11.3.1 Fondsbezogene Risiken

11.3.1.1 Geringeres Emissionskapital

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF mit einem geringeren Emissionskapital als prognostiziert geschlossen wird (Der Investitions- und Finanzierungsplan der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG geht modellhaft von einem Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 (zuzüglich Agio) aus.). Dies hätte zur Folge, dass nur eine geringere Anzahl von Immobilien erworben und vermarktet werden kann und sich somit nicht die angestrebte Diversifikation des Portfolios erreichen lässt. Die Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung eines einzelnen Immobilienobjektes würde entsprechend zunehmen. Außerdem würden bestimmte Kosten (wie z.B. die Kosten für die Gründung der Fondsgesellschaft, Kosten der Steuer- und Rechtsberatung) unabhängig vom Fondsvolumen in festliegender Höhe anfallen und könnten bei einem niedrigeren Fondsvolumen nicht in dem Maße kompensiert werden, wie im Falle einer Vollplatzierung. Damit würde das Erreichen des prognostizierten Ergebnisses unwahrscheinlich.

11.3.1.2 Größeres Emissionskapital

Gem. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages ist die Komplementärin berechtigt, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 100.000.000 zu erhöhen. Unabhängig von der Tatsache, dass stets das Risiko besteht, dass es dem AIF nicht gelingt, eine ausreichende Anzahl an vermarktbareren Immobilien zu erwerben, könnte sich dieses Risiko in diesem Fall noch verstärken. Es lässt sich nicht ausschließen, dass nicht investierte Mittel beispielsweise in die niedrig verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden würden. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Anlagebetrages und des Agios führen.

11.3.2 Risiken aus dem Immobilienportfolio

11.3.2.1 Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte (Marktrisiko), Klumpenrisiko

Auch Immobilieninvestitionen werden von allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen ebenso wie von Entwicklungen des Immobilienmarktes beeinflusst. Derartige Entwicklungen können sich negativ auf zu erzielende Mieterträge und die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken.

Ferner entstehen während der Haltezeit der Immobilien Aufwendungen, wie z.B. Grundsteuern, Beratungskosten oder ähnliche Gebühren, ohne Rücksicht darauf, ob der Fondsgesellschaft ausreichend Einnahmen zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die zu erzielenden Mieterträge und die Wertentwicklung der Immobilien sollte der Anleger berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit der Fondsauflegung entstandenen Kosten zunächst aufgeholt werden müssen, bevor sich für den Anleger ein positiver Nettowertzuwachs ergeben kann.

Zudem können die mit dem Halten der Immobilien verbundenen Kosten in einer Phase rückläufigen Wachstums dazu führen, dass die Immobilien unter dem Marktwert oder unter den eigenen Anschaffungskosten wieder veräußert werden müssen. Es besteht dann das Risiko, dass die Erlöse der Fondsgesellschaft wesentlich geringer ausfallen. Sofern die Fondsgesellschaft oder die Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Gläubiger in Ausübung ihrer Rechte den Zwangsverkauf der Grundstücke erwirken. Aus diesem Zwangsverkauf können weitere Verluste entstehen, die auch beim Anleger zu einem geringeren Rückfluss und dem Verlust seiner Einlage führen.

Ob die von der Fondsgeschäftsführung zugrunde gelegten Annahmen eintreten, wird außerdem wesentlich davon beeinflusst werden, wie sich die jeweiligen regionalen Immobilienmärkte an den jeweiligen Standorten entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Fondsimmobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und dass damit die Verkaufspreise hinter den Annahmen zurückbleiben. Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko).

11.3.2.2 Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant und somit die Auszahlungen nicht wie prognostiziert erfolgen können. Der Spielraum zur Mieterhöhung kann aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aus objektspezifischen Gründen und angesichts stark steigender Mietnebenkosten stärker eingeschränkt sein als erwartet. Niedrigere Inflationsraten führen über die Mietindexierung zu einer ungünstigeren Entwicklung der Auszahlungen und gegebenenfalls zu einem niedrigeren Veräußerungserlös der Immobilienobjekte.

Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Dadurch können im Vergleich zu den Annahmen der Fondsgeschäftsführung geringere Mieterträge erzielt werden.

Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter, z.B. durch Insolvenz aufgrund schlechterer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, verschlechtern, kann es im Vergleich zu den Annahmen der Fondsgeschäftsführung zu erheblich höheren Ausfallquoten kommen. Die Immobilienobjekte sind bzw. werden jeweils nur an einen oder wenige Nutzer vermietet. Dieses bedeutet eine größere Abhängigkeit, die sich beim Ausfall des Mieters äußerst negativ auswirken kann.

11.3.2.3 Eigentumsübergang bei Immobilienkäufen

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Kaufverträge nicht vollzogen werden und die Objektgesellschaft kein Eigentum an den gekauften Immobilien erwerben kann. Im Falle der Rückabwicklung von Kaufverträgen besteht das Risiko für die Fondsgesellschaft, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrages negativ auf die Prognose auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Mieteinnahmen fehlt.

Bei Käufen kann die verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung oder die Rückabwicklung von Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssen aus der Liquiditätsreserve der Gesellschaft aufgebracht werden. Außerdem wird Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden.

11.3.2.4 Neu- und Anschlussvermietung; Leerstandsrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind noch keine Mietverträge abgeschlossen und übernommen worden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fondsimmobilien nicht, nur teilweise oder nur mit zeitlicher Verzögerung vermietet werden können.

Das von der Fondsgeschäftsführung kalkulierte Mietzinsniveau bei der Neuvermietung, das Leerstandsrisiko und die Leerstandszeiten beruhen auf Annahmen. Ob diese Annahmen zutreffen, wird wesentlich von der Markt- und Standortentwicklung sowie der Entwicklung der Inflationsrate abhängig sein.

Ferner können bei der Neuvermietung, z.B. aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter, zusätzlich zu den bereits einkalkulierten Umbaukosten weitere Aufwendungen bei der Objektgesellschaft erforderlich werden, die sich nicht auf den Mieter umlegen lassen. Soweit solche Aufwendungen nicht ausreichend in den Annahmen der Fondsgeschäftsführung berücksichtigt worden sind, verringern sie die prognostizierten Auszahlungen. Können die Aufwendungen auch nicht aus der Liquiditätsreserve bedient werden, so kann die Aufnahme von Fremdmitteln notwendig werden.

11.3.2.5 Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Bei der Durchführung der Ankaufsprüfung (Due Diligence) besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investitionen betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z.B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel). Dies gilt auch in Bezug auf in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige (u.a. die Habona Invest Asset Management GmbH und externe Dienstleister).

Ein grundsätzliches Risiko beim Ankauf von Immobilien ergibt sich daraus, dass nicht immer alle Mieteinheiten vollständig zugänglich sind. Bei Bestandsimmobilien besteht das Risiko der eingeschränkten Zugänglichkeit verschiedener technischer Elemente (z.B. verkleideter Versorgungsleitungen) und in dem fehlenden Zugang zu allen relevanten Daten und Verträgen.

Bei der Prüfung der Grundbücher auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Be-

schränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt werden. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Vermögensanlage haben.

11.3.2.6 Fertigstellungs-, Bau- und Baukostenrisiko

Ein Teil der Immobilienobjekte wird zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages noch nicht fertig gestellt sein. Es besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht oder nicht prognosegemäß fertig gestellt werden können. Dadurch können im Vergleich zur Prognose der Fondsgeschäftsführung geringere Mieterträge erzielt werden.

Weiterhin kann im Anschluss an den Erwerb des Immobilienobjektes ein Generalübernehmer (z.B. die Habona Invest Development GmbH) mit der Durchführung von baulichen Veränderungen beauftragt werden. Es besteht das Risiko, dass diese Baumaßnahmen aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht oder nicht prognosegemäß fertig gestellt werden können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Immobilienobjekte nicht gemäß den mietvertraglichen Vorgaben baulich verändert werden. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass Mieter von Mietverträgen zurücktreten und der AIF neue Mieter finden muss.

Die Ermittlung der endgültigen Mietflächen erfolgt unter Umständen nach Fertigstellung der baulichen Veränderungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nach Baufertigstellung bestimmten Flächen von den ursprünglich geplanten Flächen abweichen.

11.3.2.7 Altlasten – Grundstücks- und Gebäudemängel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht entdeckte Bodenverunreinigungen (Altlasten) – soweit nicht im Einzelfall der Verkäufer dafür einsteht – zu Lasten des AIF gehen.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Grundstücksmängel bzw. Gebäudemängel erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht mehr gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden können. Dies hätte einen nicht einkalkulierten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwand zur Folge.

Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücksmängeln bzw. Ge-

bäudemängel können sich auch anlagegefährdend auswirken. Sie wären vom AIF zu tragen und würden dadurch Auszahlungen an die Anleger mindern oder sogar ausschließen.

11.3.2.8 Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Annahmen bezüglich der Kosten für die laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung und Revitalisierung der Fondsimmobiliën basieren auf Erfahrungswerten der Fondsgeschäftsführung und Abschätzungen der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen unter Berücksichtigung des Alters und des Bauzustandes der Objekte sowie allgemein steigender Kosten. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlich entstehenden Kosten höher ausfallen als von der Fondsgeschäftsführung angenommen, z.B. aufgrund von zunehmendem Instandhaltungsbedarf durch das Auftreten unerwarteter Mängel.

11.3.2.9 Gefährdung / Verschlechterung der Fondsimmobiliën; Versicherungsschutz der Fondsimmobiliën

Der AIF trägt nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Fondsimmobiliën auf die Objektgesellschaft, das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines ganzen oder teilweisen Nutzungsausschlusses.

Zudem haftet die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Fondsgesellschaft für jegliche Gefährdungen, die von den Fondsimmobiliën ausgehen. Es besteht das Risiko, dass nicht erkannte Gefährdungen zu Ansprüchen Dritter führen und sich deswegen das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger verschlechtert und die Auszahlungen sich vermindern oder gänzlich unterbleiben bzw. der Anleger den Anlagebetrag verliert.

Ferner trägt die Objektgesellschaft bzw. mittelbar die Fondsgesellschaft das Risiko für Schäden und Beschädigungen im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung der Fondsimmobiliën. Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Es besteht das Risiko, dass nicht erkannte und/oder nicht versicherte Gefährdungen zu einem Einnahmeausfall oder zu Ansprüchen Dritter führen.

Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich hierbei nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust der

Anlage auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird die Fondsgesellschaft einen Selbstbehalt zu tragen haben, was zu einer Verminderung der Liquidität der Fondsgesellschaft sowie letztendlich der Auszahlungen an die Anleger führen kann.

Darüber hinaus ist die Wertentwicklung der Fondsimmobilen maßgeblich von der Instandhaltung der Gebäude abhängig. Werden Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in genügendem Maße durchgeführt, kann sich dies negativ auf den Wert der Immobilienobjekte auswirken und damit das prognostizierte Ergebnis der Beteiligung bis hin zum Verlust des Anlagebetrages beeinflussen.

11.3.2.10 Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio

Es ist vorgesehen, dass eine Fremdfinanzierung in Anspruch genommen wird. Die entsprechenden Darlehensverträge bzw. Kreditzusagen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor. Insoweit besteht das Risiko, dass die für den Erwerb von Fondsimmobilen vorgesehene Fremdfinanzierung durch Bankkredite nicht zustande kommt oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als angenommen erlangt werden kann.

Eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des AIF zur Folge haben und einem Ankauf der Immobilien in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Dadurch werden die Erträge aus der Vermietung und Weiterveräußerung erheblich beeinträchtigt, was sich auf die Auszahlungen an die Anleger und die Werthaltigkeit des Investmentvermögens negativ auswirkt.

Sollte der Kapitaldienst der bestehenden Finanzierungen nicht geleistet werden können – beispielsweise aufgrund von Mietausfällen oder geringeren Erlösen aus Veräußerungen von Fondsimmobilen als erwartet –, kann es zu außerordentlichen Kündigungen der Darlehen durch die finanzierende Bank kommen. Zudem wären die finanzierenden Banken in diesem Fall zur Zwangsverwertung der Fondsimmobilen, die der Sicherung der Darlehen dienen, berechtigt.

Negative Wertentwicklungen der Fondsimmobilen können zu Verletzungen von Zusicherungen in Darlehensverträgen (etwa der Überschreitung des Beleihungsrahmens) führen und die Nach-

forderung von Sicherheiten, den Weiterverkauf der Darlehen oder außerordentliche Kündigungen der finanzierenden Bank zur Folge haben. Der Kapitaldienstdeckungsgrad gibt an, zu wie viel Prozent der gesamte Zins- und Tilgungsaufwand für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Die Einhaltung der Kennzahl ist der Bank regelmäßig nachzuweisen. Berechnungszeitraum ist jeweils ein Kalenderjahr.

Bei einem Verstoß oder bei Tatsachen und Umständen, die die Einhaltung gefährden, wäre die Bank unverzüglich zu informieren. Im Falle eines Verstoßes wäre die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern oder Verstärkung der bankmäßigen Sicherheiten für den Kredit zu verlangen. Kommt die Kreditnehmerin ihrer Verpflichtung nicht innerhalb der von der Bank gesetzten, angemessenen Frist nach, wäre die Bank zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen des AIF kommen.

Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust der Anlage führen, wenn die Verwertungserlöse nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreichen.

Ferner kann es erforderlich werden, dass bei Ablauf der Darlehenslaufzeiten Anschlussfinanzierungen in Anspruch genommen werden müssen. Es besteht das Risiko, dass solche Anschlussfinanzierungen gänzlich versagt werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen zu erlangen sind. Dies kann finanzielle Belastungen des AIF zur Folge haben und ihn zum Verkauf von Immobilien – auch zu einem ungünstigen Zeitpunkt und zu nachteiligen Konditionen – zwingen. Hieraus können sich erhebliche negative Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen des AIF ergeben.

11.3.2.11 Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf eine mögliche Zwischenfinanzierung

Die Finanzierung der Fondsimmobilen kann teilweise durch ein kurzfristiges Darlehen auf Ebene der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG („**Zwischenfinanzierungsdarlehen**“) erfolgen. Sofern die Fondsgeschäftsführung von der Möglichkeit einer Zwischenfinanzierung Gebrauch macht, werden sich die Prognoserechnungen entsprechend der zusätzlichen Zinsbelastung ändern.

Hieraus können sich negative Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen des Fonds ergeben.

Sollte der Kapitaldienst des Zwischenfinanzierungsdarlehens nicht geleistet werden können – beispielsweise aufgrund von zu geringem oder zu langsamem Mittelzufluss durch Anleger –, kann es zu außerordentlichen Kündigungen des Zwischenfinanzierungsdarlehens und zur Zwangsverwertung von Fondsimmobilien kommen.

11.3.2.12 Guthabenzinsen aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln

Die jährliche Verzinsung aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln kann niedriger ausfallen als angenommen oder sogar negativ sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Zuführungen zur Liquiditätsreserve haben und zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen.

11.3.2.13 Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die Immobilien des Portfolios können teilweise besonderen Bestimmungen des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts unterliegen. Daraus können sich zusätzliche wirtschaftliche Belastungen für den AIF ergeben. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erwartet wurden.

11.3.2.14 Immobilienverkäufe

Beim Verkauf von Immobilien ergibt sich das Risiko eines Forderungsausfalles, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer. Auch muss damit gerechnet werden, dass es wegen einer möglichen restriktiveren Kreditvergabe der Banken im derzeitigen Marktumfeld für Kaufinteressenten besonders schwierig ist, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass Veräußerungserlöse nicht wie geplant erzielt werden können. Hierdurch können die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verzögert werden und sich vermindern.

11.3.2.15 Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose

Die von der Fondsgesellschaft zu erzielenden Veräußerungserlöse haben aufgrund des gewählten Geschäftsmodells einen wesentlichen Einfluss auf die Renditeprognose. Es besteht das Risiko, dass die Erlöse – etwa aufgrund der Veränderlichkeit der Marktverhältnisse (siehe Abschnitt „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte (Marktrisiko), Klumpenrisiko“ (Seite 33)) – nicht in der prognostizierten Höhe erzielt werden können.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeiträumen (Verkaufsgeschwindigkeit) nicht eingehalten wird. So kann die Veräußerung von Immobilien aufgrund der Marktlage, der Mietsituation oder sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen zum vorgesehenen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht möglich oder nicht sinnvoll sein. Erhebliche Verzögerungen können sich auch daraus ergeben, dass die Kaufpreiszahlung bei Immobilienverkäufen in der Regel erst erfolgt, wenn der vertragsgemäße Übergang des Eigentums sichergestellt und eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Für die Fondsgesellschaft besteht bei einem in der Zukunft liegenden Verkauf das Risiko, dass die jetzt prognostizierten Verkaufspreise aufgrund von nicht absehbaren negativen Entwicklungen, die bis dahin eintreten können, nicht erreicht werden oder dass sich der Verkauf etwa aufgrund der Marktlage verzögert.

11.3.3 Mittelbare Beteiligungsstruktur

Es handelt sich nicht um eine direkte Investition in die Immobilienobjekte, sondern um eine indirekte Beteiligung über die Fondsgesellschaft, die ihrerseits direkt in Einzelhandelsimmobilien bzw. indirekt über Objektgesellschaften in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland investiert. Aufgrund dieser Struktur hat der Anleger keinen unmittelbaren Einfluss und Anspruch gegenüber Objektgesellschaften.

11.3.4 Risiken aus der Übernahme von Gesellschaftsanteilen

Die Objektgesellschaft kann – statt Immobilien direkt zu erwerben – alternativ Beteiligungen an Gesellschaften, die die Grundstücke halten, erwerben. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei dieser Gesellschaft unbekanntes Verbindlichkeiten bestehen oder nicht in ausreichendem Ausmaß Rückstellungen ge-

bildet wurden oder sich von dem Verkäufer abgegebene Garantien (etwa hinsichtlich der Inhaberschaft der Gesellschaftsanteile) als unzutreffend erweisen. Soweit sich ein in diesem Zusammenhang bestehender Freistellungsanspruch gegenüber dem Verkäufer als nicht durchsetzbar erweisen sollte, kann dies für den Anleger zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen sowie zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Anlage führen.

11.3.5 Gesellschaftsrechtliche Risiken

Soweit vertraglich nicht etwas anderes vorgesehen bzw. die KVG zuständig ist, obliegen der Komplementärin die Entscheidungen in Bezug auf das Tagesgeschäft der Fondsgesellschaft und – mittelbar über die Fondsgesellschaft – auch der Objektgesellschaft.

Wichtige Entscheidungen, z.B. über die Vornahme von Rechtsgeschäften, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind, oder z.B. die Feststellung des Jahresabschlusses, werden bei der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschlüsse getroffen, für die eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich ist. Der Anleger muss davon ausgehen, dass er voraussichtlich aufgrund seiner individuellen Beteiligungsquote nur eine Minderheitenposition innehaben wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass nur wenige Gesellschafter ihr Abstimmungs- und Mitspracherecht bei Gesellschafterbeschlüssen tatsächlich wahrnehmen. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass eine geringe Anzahl von Anwesenden oder vertretenen Gesellschaftern Mehrheitsbeschlüsse fasst, die die individuellen Interessen des Anlegers nicht berücksichtigen, gleichwohl aber für alle Treugeber/Direktkommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich sind.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss geändert werden, für den eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich ist. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Aufgrund der Abstimmungsmechanismen der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass ein Mehrheitsgesellschafter die Kontrolle über die Fondsgesellschaft übernimmt.

Die dargestellte Gesellschaftsstruktur der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss geändert werden.

Ein Gesellschafter scheidet nach § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ohne weiteres z.B. dann aus der Gesellschaft aus, wenn durch rechtskräftigen Beschluss über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Zudem kann ein Gesellschafter nach § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages von der Komplementärin aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt z.B. dann vor, wenn ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt. Der betroffene Gesellschafter erhält dann eine Abfindung nach Maßgabe des § 22 des Gesellschaftsvertrages. Diese Abfindung kann jedoch niedriger als der tatsächliche Verkehrswert der Beteiligung ausfallen.

11.3.6 Steuerliche Risiken

11.3.6.1 Allgemeine steuerliche Risiken

Sowohl die derzeitigen maßgeblichen steuerlichen Gesetze als auch die Anwendung dieser Gesetze durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung, die von der KVG der steuerlichen Struktur zugrunde gelegt wurden, können sich während der Dauer einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ändern.

Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Struktur bleibt der Betriebsprüfung der Finanzverwaltung vorbehalten. Eine abweichende steuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH durch die Finanzverwaltung kann auch rückwirkend für Steuerveranlagungen erfolgen, die auf der Ebene der Anleger noch nicht bestandskräftig sind. In einem solchen Fall ist eine Verzinsung der Steuerschulden der Anleger in Höhe von derzeit 6 % p.a. möglich.

11.3.6.2 Steuerliche Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH

Grunderwerbsteuer

Erwirbt die Fondsgesellschaft in der Zukunft weitere 0,1 % der Vermögensanteile an der Objektgesellschaft oder weitere 0,1 % der Geschäftsanteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH, kann es zu einer Anteilsvereinigung in einer Hand durch die Fondsge-

sellschaft kommen. Hierdurch würde erneut Grunderwerbsteuer für diejenigen Immobilien ausgelöst, die sich zum Zeitpunkt der Anteilsvereinigung im Eigentum der Objektgesellschaft befinden.

Dasselbe Risiko – also erneute Grunderwerbsteuer – besteht, wenn die Habona Beteiligungs 06 GmbH in die Fondsgesellschaft solchermaßen eingegliedert wird, dass eine grunderwerbsteuerliche Organschaft zwischen beiden Gesellschaften entsteht. Dies wäre dann der Fall, wenn die Fondsgesellschaft die Mehrheit der Stimmrechte bei der Habona Beteiligungs 06 GmbH inne hätte, so dass sie ihren Willen in der Gesellschafterversammlung stets durchsetzen könnte (sog. finanzielle Eingliederung). Ferner wäre erforderlich, dass beide Gesellschaften durch dieselben Organe, also die gleiche Geschäftsführung gelenkt würden (so genannte organisatorische Eingliederung) und die Habona Beteiligungs 06 GmbH nach dem Willen der Fondsgesellschaft im Rahmen des Gesamtunternehmens, und zwar in engem wirtschaftlichen Zusammenhang mit diesem, wirtschaftlich tätig wird (so genannte wirtschaftliche Eingliederung). Grunderwerbsteuerliche Folge wäre die Zusammenrechnung der von der Fondsgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH gehaltenen Anteile an der Objektgesellschaft, sodass insoweit mindestens 95 % der Anteile an der Objektgesellschaft in einer Hand vereinigt würden.

Erneut Grunderwerbsteuer würde nach § 1 Abs. 2a GrEStG auch ausgelöst, wenn sich der Gesellschafterbestand an der Objektgesellschaft innerhalb von fünf Jahren dergestalt verändert, dass insgesamt mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen der Objektgesellschaft mittelbar oder unmittelbar auf Dritte, die Fondsgesellschaft oder die Habona Beteiligungs 06 GmbH als neue Gesellschafter übergehen. Die Finanzverwaltung könnte dabei auch die Anleger als neue Gesellschafter betrachten.

Ferner sieht § 1 Abs. 3a GrEStG eine wirtschaftliche Betrachtungsweise für die Anteilsvereinigung von Gesellschaftsanteilen i.S.v. § 1 Abs. 3 GrEStG vor. Gemäß § 1 Abs. 3a GrEStG führt ein wirtschaftliches Innehaben von 95 % des Kapitals oder der Beteiligung einer grundbesitzenden Gesellschaft zu einer Anteilsvereinigung i.S.d. § 1 Abs. 3 GrEStG. Intention des Gesetzgebers bei Einführung des § 1 Abs. 3a GrEStG war es, die Nutzung von so genannten RETT-Blocker Gestaltungsmodellen zu unterbinden. Durch diese Gestaltungen war es möglich, unter Ausnutzung bestimmter Gestaltungsstrukturen wirtschaftlich 99,74 % der Gesellschaftsanteile an einer grundbe-

sitzenden Gesellschaft ohne Entstehung von Grunderwerbsteuer zu erwerben. Jedoch ist trotz des weiten Wortlautes des § 1 Abs. 3a GrEStG davon auszugehen, dass dieser auf die in diesem Prospekt dargestellte Beteiligungsstruktur und somit auf die Fondsgesellschaft, die Objektgesellschaft, die Habona Beteiligungs 06 GmbH und die Anleger keine Anwendung findet. Nach der Klarstellung im gleichlautendem Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des § 1 Abs. 3a GrEStG vom 9. Oktober 2013 (BStBl. I 2013, S. 1364) gilt nur ein Rechtsvorgang, durch den ein Rechtsträger erstmals insgesamt eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von zusammengerechnet mindestens 95 % an einer Gesellschaft erlangt, zu deren Vermögen inländischer Grundbesitz gehört, als ein Rechtsvorgang i. S. d. § 1 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 GrEStG. Infolgedessen sollte es nahezu ausgeschlossen sein, dass es durch die Beteiligung der Anleger auf Ebene der Fondsgesellschaft zu einer wesentlichen Änderung des Gesellschafterbestands i. S. v. § 1 Abs. 3a GrEStG kommt. Dies wäre nur der Fall, wenn ein Gesellschafter mehr als 95 % des Vermögens der Fondsgesellschaft zeichnen würde, was so nicht vorgesehen ist.

Die Entstehung dieser erneuten Grunderwerbsteuer würde zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung des Investmentvermögens führen.

Aufwendungen in der Gründungs- und Erwerbsphase

Die in der Gründungs- und Investitionsphase anfallenden Aufwendungen der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaft wurden als Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten von Grundstücken, Gebäuden und Beteiligungen entweder den anzuschaffenden Immobilien zugeordnet oder als direkt abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt. Sollte die Finanzverwaltung Änderungen an dieser Zuordnung vornehmen, hätte dies unmittelbare Auswirkungen auf die Abschreibungen und die Betriebsausgaben der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft. Hierdurch könnte sich unmittelbar das steuerliche Ergebnis der Anleger erhöhen.

Entnahmen

Sofern durch die Auszahlungen der Objektgesellschaft an ihre Gesellschafter sogenannte Überentnahmen entstehen, würde dies zu nicht abziehbare Schuldzinsen nach § 4 Abs. 4 führen. Dies hätte eine Erhöhung des steuerlichen Ergebnisses der Objektgesellschaft zur Folge. Zugleich könnte sich auch die Gewerbesteuerbelastung der Objektgesellschaft erhöhen. Eine Überentnahme

ist der Betrag, um den die Auszahlungen die Summe des Gewinns und der Einlagen übersteigen. Gleiches gilt bei Überentnahmen aus der Fondsgesellschaft. In diesem Fall würden sich die steuerlichen Gewinnanteile der Anleger und damit entsprechend ihre Steuerbelastung erhöhen.

Die Entstehung einer höheren Gewerbesteuerbelastung auf Ebene der Objekt- und/oder Fondsgesellschaft führt zu geringeren Auszahlungen für die Anleger.

Betriebsausgaben

Da die Objektgesellschaft die von ihr zu erwerbenden Immobilien langfristig vermietet, ist davon auszugehen, dass es sich bei den Immobilien um Anlagevermögen der Objektgesellschaft handelt. Die Anschaffungskosten sowie die mit der Anschaffung im Zusammenhang stehenden Nebenkosten, wie etwa Notarkosten und Grunderwerbsteuer, sind daher in der Bilanz der Objektgesellschaft zu aktivieren. Über die Laufzeit der Vermietung der Immobilien ist auf den anteiligen Gebäudewert der Abzug der Gebäude-AfA als Betriebsausgaben vorzunehmen. Sollte die Finanzverwaltung jedoch der Auffassung sein, dass die Immobilien bereits während der Vermietungsphase zum Umlaufvermögen der Objektgesellschaft zählen, wäre ein solcher Abzug von Gebäude-AfA nicht möglich. Hierdurch könnte sich das steuerliche Ergebnis der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu ihrem Nachteil verändern.

Umsatzsteuer

Sollte die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Fondsgesellschaft nicht als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne anzuerkennen ist, wäre ein Vorsteuerabzug nicht gegeben und die Vorsteuer könnte nicht aus gegenüber der Fondsgesellschaft erbrachten Eingangsleistungen, die mit Umsatzsteuer in Rechnung gestellt wurden, gezogen werden.

Dies gilt ebenfalls, wenn nach Auffassung der Finanzverwaltung die Fondsgesellschaft mit dem Halten und Verwalten der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH einen nichtunternehmerischen bzw. nichtwirtschaftlichen Bereich i. S. d. Umsatzsteuergesetzes unterhalten sollte und die gegenüber der Fondsgesellschaft erbrachten umsatzsteuerpflichtigen Leistungen nicht den umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsleistungen der Fondsgesellschaft und/oder den allgemeinen Aufwendungen zuzurechnen sind. Insoweit

wäre ein Abzug der in Rechnung gestellten Umsatzsteuer aus erhaltenen Eingangsleistungen gegenüber der Fondsgesellschaft (anteilig) ausgeschlossen.

Gleiches gilt, wenn die Finanzverwaltung ihre Auffassung zu den Leistungsbeziehungen im Fall einer externen KVG ändert und die Fondsgesellschaft als Leistende hinsichtlich der Verwaltungstätigkeit gegenüber den Anlegern ansieht. Sofern wenn der mit Wirkung zum 1.1.2018 neu gefasste § 4 Nr. 8h UStG, der die Verwaltungstätigkeit auch von AIFs unter bestimmten Voraussetzungen von der Umsatzsteuer befreit, auch auf geschlossene Investmentfonds Anwendung finden sollte, könnte diese Steuerbefreiung den Vorsteuerabzug auf Ebene der Fondsgesellschaft ebenfalls einschränken.

Ferner besteht das Risiko, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung zukünftig die Auffassung vertreten könnte, dass das Halten der Beteiligung an einer oder mehrerer Tochtergesellschaften auch dann dem nichtwirtschaftlichen bzw. dem nichtunternehmerischen Bereich zuzuordnen ist, wenn die Holdinggesellschaft an ihre Tochtergesellschaften entgeltliche Dienstleistungen erbringt und damit in die Verwaltung ihrer Tochtergesellschaften eingreift. Dies hätte zur Folge, dass der Vorsteuerabzug auf Ebene der Fondsgesellschaft ganz oder zumindest teilweise ausgeschlossen ist, soweit die bezogenen umsatzsteuerpflichtigen Leistungen diesem nichtwirtschaftlichen bzw. nichtunternehmerischen Bereich der Fondsgesellschaft zuzuordnen wären.

Wurde bisher bei der Fondsgesellschaft ein solcher Vorsteuerabzug aus solchen umsatzsteuerpflichtigen Leistungen angenommen, wäre eine Erhöhung der Erwerbsaufwendungen der Fondsgesellschaft die Folge. Entsprechend käme es auf der Ebene der Fondsgesellschaft zu einer Liquiditätsbelastung, und die Gewinnanteile und Entnahmen der Anleger wären niedriger. Gleiches gilt, wenn umsatzsteuerfreie Leistungen, die die Fondsgesellschaft erhalten hat, als umsatzsteuerpflichtig von der Finanzverwaltung angesehen werden und der Vorsteuerabzug aus diesen Leistungen wegen fehlender Unternehmereigenschaft der Fondsgesellschaft ausgeschlossen ist.

Die Vermietungsleistungen der Objektgesellschaft sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Die Objektgesellschaft ist jedoch berechtigt, zur Umsatzsteuer bei ihren Vermietungsleistungen zu

optieren, wenn die Vermietung an gewerbliche Unternehmer erfolgt und die Mieter durch Nutzung der Immobilien Umsätze erzielen, die ebenfalls umsatzsteuerpflichtig sind (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 UStG). Sofern die Objektgesellschaft zu dieser Umsatzsteuerpflicht ihrer Vermietungsleistungen optiert und innerhalb von zehn Jahren die Voraussetzungen für die Option wegfallen, ist eine Korrektur der Umsatzsteuer nach § 15a UStG vorzunehmen. Eine solche Korrektur kann zu zusätzlichen Belastungen der Objektgesellschaft führen. Hierdurch können die Gewinnanteile der Fondsgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH aus ihren Beteiligungen an der Objektgesellschaft sinken und sich dementsprechend die Gewinnanteile der Anleger reduzieren.

Vor dem Hintergrund der zurzeit nicht vollständig geklärten Voraussetzungen für die Einbeziehung einer Personengesellschaft als Organgesellschaft in eine umsatzsteuerliche Organschaft lässt sich nicht ausschließen, dass eine solche Organschaft zwischen der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft angenommen werden könnte. Die Annahme einer umsatzsteuerlichen Organschaft könnte die Abzugsfähigkeit der Vorsteuer für Eingangsleistungen der Fondsgesellschaft einschränken.

Eine umsatzsteuerliche Organschaft hätte zur Folge, dass die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft wie ein Steuerpflichtiger behandelt würden. Umsätze und Vorsteuerbeträge der Organgesellschaft (Objektgesellschaft) wären dann alleine dem Organträger (Fondsgesellschaft) zuzurechnen. Umsätze zwischen der Organgesellschaft und dem Organträger (Geschäftsführung der Fondsgesellschaft gegen gewinnunabhängiges Entgelt) stellen nicht steuerbare Innenumsätze dar, d.h. sie wären umsatzsteuerrechtlich nicht existent.

Die Höhe des Vorsteuerabzugs für Eingangsleistungen des Organkreises, einschließlich der Eingangsleistungen der Fondsgesellschaft, richtete sich allein nach den Ausgangsumsätzen an Dritte, d.h. Personen außerhalb des Organkreises. Da die Fondsgesellschaft selbst keine Ausgangsumsätze an Dritte erbringt, würden die Ausgangsumsätze der Objektgesellschaft de facto den Vorsteuerschlüssel bestimmen. Auf diesem Wege würden etwaige steuerfreie Vermietungsleistungen und steuerfreie Veräußerungen von Grundstücken durch die Objektgesellschaft den Vorsteuerabzug für Eingangsleistungen der Fondsgesellschaft einschränken.

Diese Einschränkung des Vorsteuerabzugs würde wertmäßig nicht zwingend durch die entfallende Umsatzsteuerpflicht der Geschäftsführertätigkeit kompensiert werden. Sie könnte daher eine entsprechende Liquiditätsbelastung bedeuten, die zu einer Minderung der Erträge für die Anleger führen würde.

Gewerbsteuer

Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft und die Habona Beteiligungs 06 GmbH sind gewerblich tätige Unternehmen im Sinne des Steuerrechts, die ihren Gewinn der Gewerbesteuer zu unterwerfen haben. Der gewerbesteuerpflichtige Gewinn wird dabei grundsätzlich nach den Gewinnermittlungsvorschriften des Einkommensteuergesetzes (EStG) und des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) bestimmt. Zur Ermittlung der Gewerbesteuer sind jedoch gewerbesteuerliche Hinzurechnungs- und Kürzungsvorschriften zu beachten. Sollte die Finanzverwaltung abweichende Auffassungen vertreten und z. B. die Kürzung des Gewerbeertrages bei der Fondsgesellschaft aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft nach § 9 Nr. 2 GewStG oder der Habona Beteiligungs 06 GmbH nach § 9 Nr. 2a GewStG nicht zulassen, würde dies zu einer höheren Belastung mit Gewerbesteuer führen. Hierdurch würden im Gesamten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit der den Anlegern zuzurechnende Gewinn bzw. die Auszahlungen an die Anleger gemindert.

Vorstehend beschriebene Risiken können zu einer erhöhten Steuerbelastung und/oder einer Liquiditätsbelastung der Objektgesellschaft, der Fondsgesellschaft und/oder der Habona Beteiligungs 06 GmbH führen. Dies kann zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen.

Aufgrund der Bestellung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als externer KVG, ist nicht auszuschließen, dass nach Ansicht der Finanzverwaltung eine Geschäftsleitungsbetriebsstätte der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft am Firmensitz der KVG in Hamburg begründet wird. Dies könnte dazu führen, dass es zwei hebeberechtigte Gemeinden gibt, nämlich einmal am Sitz der Objekt- und der Fondsgesellschaft in Eschborn und sodann in Hamburg. Folglich wäre der Steuermessbetrag in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile aufzuteilen (Zerlegungsanteile). Zerlegungsmaßstab wäre dabei das Verhältnis der Lohnsumme bei der KVG zu der Lohnsumme bei der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft.

Sollte der Steuermessbetrag für gewerbsteuerliche Zwecke tatsächlich zerlegt werden, könnte dies zu einer erheblichen Mehrbelastung an Gewerbesteuer insbesondere bei der Objektgesellschaft ggfs. aber auch bei der Fondsgesellschaft führen. Eine erhebliche Mehrbelastung hätte wiederum Auswirkungen auf die den Anlegern zuzurechnende Gewinne bzw. die Auszahlungen.

Grundsteuer

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Grundsteuerbelastung in den nächsten Jahren erhöht, da der Bundesrat am 4.11.2016 einen Gesetzentwurf zur Änderung des Bewertungsgesetzes beschlossen hat, der die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer neu regelt. Basis für die Erhebung der Grundsteuer wird künftig der sog. Grundsteuerwert sein. Dafür wird anstelle eines gemeinen Werts (Verkehrswert) ein sog. Kostenwert ermittelt, der das Investitionsvolumen für das Grundstück abbildet. Hierfür wird für alle Grundstücke auf den 1. Januar 2022 eine Neubewertung erfolgen.

11.3.6.3 Steuerliche Risiken auf der Ebene des Anlegers

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Werden dem Anleger aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft in einem Wirtschaftsjahr steuerliche Gewinne zugerechnet, ohne dass die Fondsgesellschaft eine entsprechende Auszahlung oder nur eine geringere Auszahlung vornimmt als die auf den ausgewiesenen steuerlichen Gewinn entstehende Steuerschuld, muss der jeweilige Anleger die entstehende Steuerschuld ganz oder teilweise aus seinem sonstigen privaten Vermögen begleichen.

Gewerbsteuerliche Anrechnung

Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft erzielen gewerbsteuerpflichtige Einkünfte. Die von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann jedoch von den Anlegern nach § 35 EStG auf ihre Einkommensteuer pauschal angerechnet werden. Die pauschale Anrechnung führt jedoch nur dann zu einer vollständigen Entlastung von der durch die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft geleisteten Gewerbesteuer, wenn der Gewerbesteuerhebesatz bei ca. 400 % liegt. Als Faustregel gilt: Bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von ca. 400 % fällt wegen der pauschalen Anrechnung der von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft

gezahlten Gewerbesteuer auf die von den Anlegern zu zahlende Einkommensteuer keine bzw. allenfalls eine geringfügige Belastung mit Gewerbesteuer an.

Es könnte aufgrund der Einbindung der KVG, aus Sicht der Finanzverwaltung neben der Betriebsstätte am Geschäftssitz der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft in der Stadt Eschborn, eine weitere Geschäftsleitungsbetriebsstätte am Ort der KVG in Hamburg begründet werden. Dies könnte dazu führen, dass neben der Stadt Eschborn mit einem Gewerbesteuerhebesatz von gegenwärtig 330 % auch die Stadt Hamburg mit einem Gewerbesteuerhebesatz von gegenwärtig 470 % hebeberechtigte Gemeinde wäre. Folglich wäre der Gewerbesteuermessbetrag in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile aufzuteilen (Zerlegungsanteile). Zerlegungsmaßstab ist dabei das Verhältnis der Lohnsumme bei der KVG zu der Lohnsumme bei der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Sollte die Gewerbesteuer, entsprechend tatsächlich zerlegt werden, wäre eine vollständige Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer der Anleger nicht möglich, mit der Folge, dass eine Belastung mit Gewerbesteuer anfallen würde.

Ferner besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Eschborn und die Stadt Hamburg, in der sich ggfs. nach Ansicht der Finanzverwaltung die Betriebsstätten der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft befinden, eine Anpassung beim Gewerbesteuerhebesatz vornehmen. Wird der Gewerbesteuerhebesatz erhöht, erhöht sich auch die Belastung mit Gewerbesteuer. Gleiches würde geschehen, wenn die Objektgesellschaft oder die Fondsgesellschaft ihre Betriebsstätten in Gemeinden mit einem höheren Gewerbesteuerhebesatz verlegen.

Eine Anrechnung der anteiligen Gewerbesteuerbelastung auf die Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers entfällt bzw. reduziert sich allerdings, wenn die Steuerbelastung des Anlegers bereits durch eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Beteiligungen oder weiteren Einkunftsquellen des Anlegers reduziert wurde. Die Anrechnung läuft dann insoweit ins Leere und kann insbesondere nicht in die Zukunft vorgetragen werden.

Darüber hinaus erfolgt eine Anrechnung nur bis zur Höhe der tatsächlich von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft gezahlten Gewerbesteuer. Es gibt daher keine „Erstattung“, wenn

der rechnerische Anrechnungsbetrag höher als der Gewerbesteueraufwand des Jahres ausfällt.

Verluste aus der Fondsgesellschaft und Steuerstundungsmodell

Kommt es zu Verlusten der Fondsgesellschaft, können diese anteilig vom jeweiligen Anleger, jedoch nur bis zur Höhe seiner Einlage bei der Fondsgesellschaft, steuerlich geltend gemacht werden. Ist seine Einlage aufgebraucht, können Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht mehr mit anderen Einkünften des Anlegers verrechnet werden. Solche Verluste werden jedoch in die Zukunft vorgetragen und können mit positiven Einkünften des jeweiligen Anlegers aus der Fondsgesellschaft verrechnet werden (§ 15a EStG). Wird die Fondsgesellschaft liquidiert oder muss sie Insolvenz anmelden, geht der so vorgetragene Verlust hingegen unter und kann nicht mehr vom jeweiligen Anleger genutzt werden.

Entstehen in der Anfangsphase der Beteiligung des Anlegers Verluste in Höhe von mehr als 10 % des aufzubringenden Kapitals, ist ein Ausgleich dieser Verluste aus dem Beteiligungsangebot nicht mit anderen Einkünften möglich (sog. Steuerstundungsmodell, § 15b Abs. 1, Abs. 3 EStG). Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte des Anlegers, die er in den folgenden Wirtschaftsjahren aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielt. Abzustellen ist dabei alleine auf die Steuerbilanz der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft. Gemäß dem fünften Bauherrenenerlass der Finanzverwaltung sind grundsätzlich alle im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projektes in der Platzierungs- und Investitionsphase anfallenden Kosten als Anschaffungskosten zu aktivieren und entsprechend dem gewöhnlichen Nutzungszeitraum der jeweils erworbenen Immobilien abzuschreiben. Dies umfasst auch alle auf Grund des Vertragswerkes geleisteten Aufwendungen, etwa die Gebühren für die Treuhandkommanditistin oder die Eigenkapitalvermittlungsprovisionen. Da diese Aktivierungspflicht der Kosten in der Platzierungs- und Investitionsphase den Grundsätzen des Handelsrechts widerspricht und dementsprechend in der Handelsbilanz der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft diese Aufwendungen als Betriebsausgaben ausgewiesen werden, die zu einem handelsrechtlichen Verlust der Fondsgesellschaft in der Platzierungs- und Investitionsphase führen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung ihre Vorgaben für die Steuerbilanz aufgibt und dementsprechend auch in der Steuerbilanz Verluste in der Platzierungs- und Investitionsphase entstehen. In einem solchen Fall wür-

de die beschränkte Verlustnutzung nach § 15b EStG für die Anleger greifen, mit der Folge, dass die anfänglichen Verluste steuerlich nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Fondsbeteiligung des jeweiligen Anlegers verrechnet werden können. Würden in einem solchen Fall die Gewinne aus der Fondsbeteiligung die anfänglichen Verluste nicht übersteigen, käme es in Höhe des Differenzbetrages zu einem steuerlich unbeachtlichen Verlust des Anlegers.

Gewerblicher Grundstückshandel

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft könnte dazu führen, dass die Anleger selbst einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die Rechtsprechung und auch die Finanzverwaltung nehmen einen gewerblichen Grundstückshandel eines Anlegers dann an, wenn durch diesen Anleger innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von regelmäßig fünf Jahren ab Erwerb oder Errichtung mehr als drei mit bedingter Verkaufsabsicht erworbene oder errichtete Immobilienobjekte veräußert werden (so genannte 3-Objekts-Grenze) oder andere Indizien vorliegen, die dazu führen, dass eine Immobiliertätigkeit des Anlegers als gewerblich zu qualifizieren ist. Ein solches Indiz ist die Branchenkundigkeit eines Anlegers, die dazu führen kann, dass eine Veräußerungsabsicht bei Erwerb oder Errichtung von der Finanzverwaltung vermutet wird, wenn der Anleger innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Errichtung weniger als vier, danach aber bis zu einer zeitlichen Obergrenze von zehn Jahren in relativ kurzer Zeit planmäßig weitere Objekte veräußert.

Zunächst hat nur eine Betrachtung der privaten Grundstücksgeschäfte auf der Ebene des Anlegers zu erfolgen. Ergibt sich bei isolierter Betrachtung des Anlegers alleine, dass bei ihm selbst wegen Unterschreitens der 3-Objekts-Grenze kein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen ist, ist eine Gesamtschau unter Einschluss der Beteiligung an der Fondsgesellschaft vorzunehmen.

Bei dieser Gesamtschau unter Einschluss der Beteiligung an der Fondsgesellschaft gilt Folgendes:

Grundstücksverkäufe, die von der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar von der Objektgesellschaft vorgenommen werden, sind bei der Ermittlung der 3-Objekt-Grenze auf der Ebene des Anlegers grundsätzlich mit zu berücksichtigen. Dabei zählt jeder Grundstücksverkauf durch die Objektgesellschaft beim Anleger als sog. Zählobjekt im Rahmen der 3-Objekt-Grenze.

Sowohl die Rechtsprechung als auch die Finanzverwaltung nehmen jedoch keine Einbeziehung der Verkäufe von Immobilien durch die Fondsgesellschaft bzw. mittelbar durch die Objektgesellschaft als Zählobjekte vor, wenn der Anleger

- » mit weniger als 10 % an der Fondsgesellschaft oder mittelbar an der Objektgesellschaft beteiligt ist und
- » die Fondsbeteiligung des Anlegers einen Verkehrswert von nicht mehr als EUR 250.000 hat und
- » der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der von der Objektgesellschaft veräußerten Immobilie höchstens EUR 250.000 beträgt.

Bei der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass für die EUR 250.000-Grenze der Wert der verkauften Immobilie, nicht die Einlage des Anlegers entscheidend ist. Bei einem hohen Fremdfinanzierungsanteil der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft kann daher diese EUR 250.000-Grenze auch bei einer relativ geringen Beteiligung des Anlegers erreicht werden.

Veräußert ein Anleger seine Beteiligung oder einen Teil seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft, nimmt die Finanzverwaltung ebenfalls eine anteilige Grundstücksveräußerung an. Für die 3-Objekte-Grenze kommt es dabei auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft bzw. mittelbar im Gesellschaftsvermögen der Objektgesellschaft befindlichen Grundstücke an. Gleiches gilt, wenn die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft verkaufen würde.

Auch bei einem Verkauf von Anteilen an der Fondsgesellschaft bzw. dem Verkauf der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung keine Einbeziehung der anteiligen Grundstücke als Zählobjekte auf der Ebene des Anlegers, wenn der Anleger

- » mit weniger als 10 % an der Fondsgesellschaft oder mittelbar an der Objektgesellschaft beteiligt ist und
- » die Fondsbeteiligung des Anlegers einen Verkehrswert von nicht mehr als EUR 250.000 hat.

Ist ein gewerblicher Grundstückshandel auf Ebene des Anlegers anzunehmen, hält er die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im notwendigen Betriebsvermögen des durch Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze entstandenen Gewerbebetriebs. Zum not-

wendigen Betriebsvermögen gehören jedoch nicht nur die Beteiligung an der Fondsgesellschaft, sondern auch die bislang im Privatvermögen des Anlegers gehaltenen Objekte, die von vornherein eindeutig zur Veräußerung bestimmt waren. Damit könnte grundsätzlich auch der Veräußerungsgewinn, den der Anleger beim Verkauf von in seinem Privatvermögen gehaltenen Immobilien erzielt, der Einkommen- und Gewerbesteuer zu unterwerfen sein. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn die Veräußerung solcher zum Privatvermögen zählenden Immobilien innerhalb von fünf Jahren vor oder nach dem Entstehen eines Veräußerungsvorgangs im Rahmen der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erfolgt. Immobilien, die bereits länger als fünf jedoch weniger als zehn Jahre im Eigentum des Anlegers stehen, sind indes nur bei Vorliegen weiterer Anhaltspunkte vom gewerblichen Grundstückshandel erfasst, da der Umfang der gewerblichen Tätigkeit eines gewerblichen Grundstückshandels nach Ansicht der Finanzverwaltung anhand der gleichen Kriterien zu bestimmen ist, die auch für die Abgrenzung zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privater Vermögensverwaltung gelten. Nur in diesem Fall unterliegen sie bei Veräußerung der Besteuerung mit Einkommen- und Gewerbesteuer.

11.3.7 Sonstige Risiken

11.3.7.1 Vertragserfüllungsrisiken (Kontrahenten- / Gegenparteiisiko)

Die Fondsgesellschaft, die KVG und sowohl die Habona Beteiligungs 06 GmbH als auch die Objektgesellschaft haben bereits und/oder werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Dadurch tragen die Anleger mittelbar das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, kann dieses zu einer vorzeitigen Auflösung der Verträge führen.

Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Beendigung können sich negativ auf die Erträge der jeweiligen Gesellschaften und auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

In einer Gesellschaftervereinbarung zwischen den Gesellschaftern der Habona Beteiligungs 06 GmbH (Fondsgesellschaft und Dr. Ulrich Streibl) ist die mittelbare Kapitalausstattung der Objektgesellschaft über die Habona Beteiligungs 06 GmbH, die neben der direkten Kapitalausstattung durch die Fondsgesellschaft erfolgt, vereinbart. Hier übernehmen die Beteiligten verschiedene Leistungspflichten und geben Zusicherungen ab. Die Nichterfüllung der Gesellschaftervereinbarung durch eine oder mehrere ihrer Parteien kann das Funktionieren der Beteiligungsstruktur und der Kapitalausstattung negativ beeinträchtigen. Zusicherungen können durch die Insolvenz oder sonstige Leistungsunfähigkeit des Verpflichteten entwertet werden. In solchen Fällen werden letztlich die Anleger wirtschaftlich belastet.

11.3.7.2 Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit dem Halten der Beteiligungen an der Habona Beteiligungs 06 GmbH und der Objektgesellschaft, der jeweiligen Kapitalausstattung, dem An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Bewirtschaftung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft haben können.

11.3.7.3 Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme des AIF beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln des AIF kommen kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt.

11.3.7.4 Risiko aus externer Verwaltung des AIF

Gem. den Anforderungen des KAGB hat der AIF die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu seiner Verwaltung bestellt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens des AIF. Der Entscheidungsspielraum der Fondsgeschäftsführung wird weitestgehend von der KVG übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für den AIF nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder

vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Insbesondere ist die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung des AIF zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss, falls die Verwaltung des AIF von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen als prognostiziert.

Zudem kann die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erhalten, einen Anreiz für die KVG schaffen, risikoreichere Investitionen zu tätigen, als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

11.3.7.5 Interessenkonflikte bei der Komplementärin

Es ist möglich, dass die Komplementärin sich als persönlich haftende Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt und dort die Geschäftsführung übernimmt. Sofern dieses erfolgen sollte, könnte sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Komplementärin, welcher sich auf die Anleger der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG negativ auswirken könnte, ergeben.

11.3.7.6 Interessenkonflikte bei der Habona Invest GmbH

Die Habona Invest GmbH hat bereits sechs Fonds mit einem ähnlichen Geschäftsbereich initiiert, fünf davon im Bereich Einzelhandelsimmobilien und einen im Bereich Kindertagesstätten.

Es lässt sich nicht ausschließen, dass sie weitere Fonds in einem ähnlichen oder sogar identischen Geschäftsbereich initiiert, bevor dieser AIF vollständig liquidiert ist. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

11.3.7.7 Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung auch für andere Fonds – unter Umständen auch mit einem ähnlichen Geschäftsbereich. Sofern

dieses erfolgen sollte, kann sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, welcher sich auf die Anleger der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG negativ auswirken könnte, ergeben.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- » Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- » Interessen der Mitarbeiter der KVG oder
- » Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der KVG und / oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:

- » Anreizsysteme für Mitarbeiter der KVG,
- » Mitarbeitergeschäfte,
- » Zuwendungen an Mitarbeiter der KVG,
- » Umschichtungen im Fonds,
- » stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondspersformance („window dressing“),
- » Geschäfte zwischen der KVG und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw. Geschäfte zwischen von der KVG verwalteten Investmentvermögen und / oder Individualportfolios,
- » Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- » Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen,
- » Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- » Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, so genanntes Late Trading,
- » Stimmrechtsausübung

11.3.7.8 Interessenkonflikte bei der Habona Invest Asset Management GmbH

Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält für die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, die Durchführung bzw. Überwachung der Due Diligence und die Unterstützung sowohl bei der Entscheidungsfindung durch die KVG als auch bei der Umsetzung der Immobilienerwerbe eine Vergütung, die sich an der Höhe der Nettoeinkaufspreise der Immobilienobjekte orientiert. Dieses kann einen Anreiz für die Habona Invest Asset Management GmbH schaffen, teurere Investitionen zu tätigen,

als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält zudem in der Verkaufsphase für das Identifizieren von geeigneten Käufern für die Immobilienobjekte eine Vergütung, die sich an der Höhe der Nettoverkaufspreise orientiert. Dadurch kann ein Anreiz geschaffen werden, die Immobilien so schnell wie möglich um jeden Preis zu verkaufen, um die Verkaufsprovision zu erhalten.

Zudem erhält sie für die Beratung bei der Auswahl von geeigneten Fremdkapitalfinanzierungsangeboten eine Vergütung. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben, die sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken können. Die Habona Invest Asset Management GmbH ist auch für andere Investmentvermögen beratend tätig. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt ergeben.

11.3.7.9 Interessenkonflikte bei der Treuhandkommanditistin

Interessenkonflikte für die Treuhandkommanditistin können sich daraus ergeben, dass ihre Vergütung sowie die ihr entstehenden Aufwendungen für die laufende Verwaltung ihrer für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile von der Fondsgesellschaft getragen werden. Sie könnte daher zu Entscheidungen gelangen, die nicht im besten Interesse der Anleger liegen.

11.3.7.10 Weitere Interessenkonflikte

Aus personellen Verflechtungen zwischen den Gesellschaften und einzelnen Personen können sich Interessenkonflikte ergeben. Geschäftsführer der Habona Invest GmbH, Habona Invest Asset Management GmbH, Habona Invest Service GmbH und der Habona Invest Development GmbH sind Guido Küther und Johannes Palla. Die Habona Invest GmbH hält jeweils 100 % der Anteile an der Habona Invest Asset Management GmbH, an der Habona Invest Development GmbH und an der Habona Invest Service GmbH. Weiterer Geschäftsführer der Habona Invest Development GmbH ist Roland Reimuth.

Die Geschäftsanteile der Habona Invest GmbH werden von Johannes Palla mit 74 %, von Roland Reimuth mit 15 %, von Guido Küther mit 10 % und von Konrad Palla mit 1 % gehalten, Außerdem sind Johannes Palla und Guido Küther alleinige Gesellschafter der Habona Management 06 GmbH. Guido Küther und Johannes Pal-

la sind zudem Gründungskommanditisten der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus sind sowohl Roland Reimuth als auch Johannes Palla und Guido Küther an anderweitigen Immobilienfonds, die von der Habona Invest GmbH aufgelegt wurden, als Kommanditisten beteiligt und fungieren teilweise als Geschäftsführer.

Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Fondsgesellschaft in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen. Dies kann sich negativ auf das Ergebnis der Anlage auswirken.

11.3.7.11 Gebühren

Im Zusammenhang mit dem Investmentvermögen fallen Provisionen, Gebühren und Kosten an. Bevor es zu Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft an die Anleger kommen kann, müssen diese Gebühren, Provisionen und Kosten beglichen werden. Reichen die erwirtschafteten Erlöse nicht zur Begleichung der Gebühren, Provisionen und Kosten aus, besteht das Risiko, dass es zu verminderten oder keinen Auszahlungen kommt.

11.3.7.12 Schlüsselpersonenrisiko, Schlüsselgesellschaftsrisiko und wesentliche Personen

Sowohl die Geschäftsführer der Komplementärin oder die Komplementärin selbst als auch Vertragspartner können über die Laufzeit der Beteiligung ausfallen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass sich für die betreffenden Personen und/oder Gesellschaften kein oder nur mit Verzögerungen geeigneter Ersatz findet. Auch können sich Fehlentscheidungen des Managements der Vertragspartner nachteilig auf das Ergebnis des Fonds auswirken.

11.3.7.13 Risiko von Euro- und/oder Finanzkrisen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Euro- und/oder eine weitere Finanzkrise auftritt bzw. sich die aktuelle Finanz- und Wirtschaftslage derart verschlechtert, dass die Finanzmärkte unbeherrschbar werden und vollkommen versagen. Daraus folgende mögliche Verwerfungen der Märkte einschließlich des Immobilienmarktes können zu einer teilweisen oder vollständigen Einschränkung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft bzw. zu deren vorzeitiger Liquidation führen und in der Folge das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.3.7.14 Risiken einer Beendigung der Währungsunion

Das System der Gemeinschaftswährung europäischer Staaten (Euro) befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes in einer tiefen Krise. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses System zusammenbricht oder einzelne Staaten aus dem Währungsverbund ausscheiden. In diesem Fall können Währungsrisiken entstehen. So kann eine in Anspruch genommene Fremdfinanzierung in einer anderen Währung bedient werden müssen als zur Zeit der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes absehbar. Dies kann das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.4 Prognosegefährdende Risiken

11.4.1 Blind-Pool-Risiko

Die dem vorliegenden Verkaufsprospekt zugrunde liegende Konzeption sieht einen so genannten echten Blind-Pool vor. Bei einem echten Blind-Pool sind nur die Rahmenbedingungen für wesentliche Investitionsbereiche des Investmentvermögens zum Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes in Form von Investitions- und Entscheidungskriterien bekannt, d.h. konkrete Angaben zu den geplanten Investitionen liegen noch nicht oder nicht vollständig vor.

Es steht noch nicht fest, welche konkreten Investitionen die Fondsgesellschaft im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen tätigen wird. Insgesamt besteht keine Sicherheit, dass die von der Fondsgesellschaft geplanten Investitionen verwirklicht werden können. Hierdurch ist der Investorfolg der Fondsgesellschaft erheblichen Unsicherheiten ausgesetzt. Weiterhin können Immobilien zu gegenüber den Annahmen der Fondsgeschäftsführung ungünstigeren Konditionen erworben werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und somit auf die Auszahlungen an die Anleger.

11.4.2 Portfolio-Zusammensetzung

Die im Prospekt dargestellten geplanten Auszahlungen in Höhe von 5 % p.a. basieren auf einem Plan-Portfolio aus ca. 25 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 50.000 m² und prognostizierten jährlichen Nettokaltmieten von EUR 6.153.159. Die Realisierung dieses geplanten Portfolios ist jedoch unter anderem von dem Erreichen des geplanten Maximalen Platzierungsvolumens

von EUR 50.000.000 abhängig (vgl. auch die Abschnitte „Geringeres Emissionskapital“ (Seite 33) und „Größeres Emissionskapital“ (Seite 33)) und insoweit nicht vorhersehbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass zwar das geplante Maximale Platzierungsvolumen erreicht wird, ein größerer Teil der Anleger jedoch erst zum Ende des Platzierungszeitraums zeichnet.

Weiterhin sind die Immobilieninvestitionen (vgl. die Ausführungen zum Blind-Pool, Abschnitt „Blind-Pool-Risiko“ (Seite 47)) heute noch nicht bekannt. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass tatsächlich in weniger bzw. mehr dieser unbekannteten Immobilieninvestitionen zu höheren Kaufpreisen als geplant investiert wird. Aus diesem Grunde sind sämtliche prognostizierten Angaben und Planungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt steht die spätere tatsächliche Zusammensetzung des Immobilienportfolios zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht fest. Es gibt deshalb keine Gewähr dafür, dass auch tatsächlich das bei der Konzeption des Beteiligungsangebots zugrunde gelegte Immobilienportfolio erworben wird. Dadurch wird die Struktur der Investitionen und der Mieteinnahmen im Hinblick auf ihre Höhe und ihren Zeitpunkt gegenüber den Annahmen der Fondsgeschäftsführung teilweise oder auch umfänglich abweichen. Der tatsächlich realisierte Diversifikationsgrad steht erst nach allen Ankäufen fest. Ein geringerer Diversifikationsgrad führt zu stärkerer Beeinträchtigung des AIF bei negativer Entwicklung einzelner Immobilieninvestitionen.

11.4.3 Abhängigkeit von den Zeitpunkten des Mittelzuflusses

Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um eine Investition, bei der Mittelzuflüsse weder der Höhe noch dem Zeitpunkt nach vorhergesagt werden können. Demnach können nur Annahmen getroffen werden, wobei die zugrundeliegenden Daten auf den Planungen und Annahmen zu den geplanten Investitionsobjekten sowie Erfahrungen im Hinblick auf den Immobilienmarkt basieren. Die Abhängigkeit vom Zeitpunkt des tatsächlichen Mittelzuflusses kann sich negativ auf das Nutzen von möglichst optimalen Vermarktungszeitpunkten auswirken.

11.4.4 Liquiditätsrisiken / Überschuldung

Die Fondsgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft können zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem teilweisen Verlust oder Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio, da die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehören.

Die Fondsgesellschaft kann nur Auszahlungen an die Anleger leisten, wenn sie über genügend liquide Geldmittel verfügt. Die Liquidität der Fondsgesellschaft kann sich durch das Eintreten von einem oder mehreren Risiken nachteilig entwickeln. Dies kann zur Folge haben, dass die Auszahlungen der Fondsgesellschaft teilweise reduziert werden oder sogar ganz ausfallen.

Haupteinnahmequelle der Fondsgesellschaft sind die Einnahmen aus der Objektgesellschaft, die diese wiederum aus der Bewirtschaftung der Immobilienobjekte erhält. Gerät die Objektgesellschaft in wirtschaftliche bzw. finanzielle Schwierigkeiten, hat dies unmittelbar Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft.

Die prognostizierte Auszahlungshöhe und der Zeitpunkt der Auszahlungen werden von vielen Faktoren stark beeinflusst und können somit variieren. Es besteht - wie dargestellt (vgl. Abschnitt „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ (Seite 34)) - das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant sowie das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Genauso kann der prognostizierte Veräußerungserlös für die Fondsimmobilen geringer ausfallen als angenommen und in solch einem Fall die Rückzahlungshöhe beeinträchtigen. Auch können Kredite gekündigt werden oder nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten oder wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Vertragspflichten nicht oder unzureichend erfüllen. Die Folge kann sein, dass die geplanten Auszahlungen in einzelnen Jahren geringer sein werden oder ganz ausfallen.

Maximales Risiko

Es drohen dem Anleger Risiken, die zu einem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio (gemeinsam auch „Anlage“) führen können. Bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust der Anlage und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z.B. Steuerzahlungen) kommen. Falls der Anleger eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, kann es aufgrund der Rückzah-

lungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren zu einem Verlust von weiterem Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Insolvenz kommen. Auch kann weiteres Vermögen der Anleger durch zu leistende Steuerzahlungen, Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und – ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

12 ANTEILE

12.1 Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Sämtliche ausgegebene Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Es gibt keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten.

12.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Investmentvermögen handelt es sich um mittelbare oder unmittelbare Kommanditbeteiligungen an einem geschlossenen Publikums AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger (als Treugeber über die Treuhandkommanditistin) die mit der Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 166 ff. HGB begründeten Rechte und Pflichten eines Kommanditisten. Diese werden durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ergänzt.

Es handelt sich bei den Anteilen um Kommanditanteile. Auch bei treugeberischer Beteiligung vermitteln sie über die Treuhandkommanditistin die Rechtsstellung eines beschränkt haftenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

Da es sich bei den Anteilen am AIF um Kommanditanteile und nicht um Aktien handelt, entfallen Angaben zur Verbriefung, zur Art der Ausgabe (Anteilsscheine oder Einzelurkunden, Inhaber- oder Namensaktien) und zur Stückelung.

Der Anleger hat gem. Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft folgende Rechte und Pflichten:

Beteiligung an der Gesellschaft

Gem. § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages können sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen.

Direkte Beteiligung, Verwaltungsmandat

Gem. § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages können Treugeber sich persönlich und unmittelbar beteiligen und sich entscheiden, ihre Beteiligung gem. Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin verwalten zu lassen (Verwaltungsmandat).

Einzahlung

Die Anleger haben gem. § 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages den Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Abs. 3 abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebotes einzuzahlen.

Das Widerspruchs- und Kontrollrecht

Gem. § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages haben die Kommanditisten über das Recht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen einsehen zu lassen. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB eingeräumt.

Einsichtsrecht

Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses hat der Gesellschafter/Treugeber das Recht, den Jahresbericht auf Wunsch in den

Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Der vollständige Jahresbericht wird auf Anforderung eines Gesellschafters/Treugebers diesem in Kopie übersandt.

Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen

§ 17 des Gesellschaftsvertrages räumt den Anlegern ein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen sowie ein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen ein.

Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft sowie Ergebnisverwendung und Auszahlungen

Gem. § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages sind die Anleger grundsätzlich im Verhältnis der ihnen zuzurechnenden Hafteinlagen am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Gem. § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Im Fall einer Überrendite und nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche stehen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 40 % dieser Überrendite zu. Das gleiche gilt bei Liquidation der Fondsgesellschaft betreffend den Liquidationserlös.

Übertragungs- und Belastungsrecht

Der Anleger kann seinen Gesellschaftsanteil bzw. seine Treugeberbeteiligung mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, gem. § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise übertragen oder belasten.

Ausscheiden aus der Gesellschaft

Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Auflösungs- oder Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen

Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gem. § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages zu.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes der ihm entsprechend der Höhe seiner Beteiligung zuzuordnenden Kapitalkonten auf der Basis des Jahresberichtes der Gesellschaft des dem Ausscheiden des Gesellschafters vorausgehenden abgeschlossenen Geschäftsjahres bezogen auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden.

Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.

Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.

Recht auf Teilhabe am Liquidationserlös

Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt unter Aufdeckung der stillen Lasten die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 des Gesellschaftsvertrages unter den Gesellschaftern verteilt.

Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben

Sonderbetriebsausgaben kann der Gesellschafter gem. § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages geltend machen.

12.3 Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und insbesondere die Anlagebedingungen bilden die rechtlichen Grundlagen der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Die Rechte und Pflichten der Anleger, die im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind, sind in dem Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“ (Seite 49 f.) dargestellt.

Auf den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher i. S. v. § 13 BGB ist, ist Gerichtsstand der allgemeine Gerichtsstand des Anlegers. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart.

12.4 Keine Börsen und Märkte, an denen Anteile notiert oder gehandelt werden

Bei den von Anlegern erworbenen Kommanditanteilen am Investmentvermögen handelt es sich um eine Art der Beteiligung, für die derzeit keine geregelte Börse und kein geregelter Markt existieren. Eine Veräußerung der Kommanditanteile ist somit eingeschränkt.

Ein Handel kann insoweit ausschließlich über unregulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der diesem Handel zugrundeliegende Marktpreis wird allerdings nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Aus diesem Grund kann der zu erzielende Markt- bzw. Börsenpreis von dem ermittelten Anteilswert des Investmentvermögens abweichen.

12.5 Ausgabe und Rücknahme der Anteile Beitrittsmöglichkeiten und Mindestbeteiligung

Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 10.000; höhere Kapitaleinlagen müssen stets auf volle EUR 1.000 lauten, jeweils zuzüglich 5 % Agio (sofern nicht von der Gesellschaft abweichend berechnet).

Die Beteiligung kann mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der mittelbaren Beteiligung die Bestimmungen über das Treuhandverhältnis entsprechend gelten soweit sich nicht aus der Natur der Direktbeteiligung des Anlegers zwingend etwas anderes ergibt. Im Fall einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers als Treugeber besteht zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger ein echtes Treuhandverhältnis

während bei einer unmittelbaren Beteiligung die Treuhandkommanditistin die Aufgabe einer Verwaltungstreuhanderin übernimmt.

Annahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittsunterlagen nimmt die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH („**ProRatio**“) unter folgender Adresse entgegen:

ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Augustinusstraße 9d
50226 Frechen-Königsdorf.

Die ProRatio als Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet in freiem Ermessen nach Absprache mit der Komplementärin der Fondsgesellschaft über die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers. Sie wird den Anleger über die Annahme seiner Beitrittserklärung sowie den Beitritt mit einem Annahmeschreiben informieren.

Erwerbspreis, Einzahlungskonto und Einzahlungsmodalitäten

Der Anleger hat den Anlagebetrag zzgl. eines erhobenen Agios bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Annahmeschreibens der Treuhandkommanditistin auf nachfolgendes Fondskonto der Fondsgesellschaft zu überweisen:

Kontoinhaber: Habona Deutsche
Einzelhandelsimmobilien Fonds 06
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer: 22383710
Bank: Rüsselsheimer Volksbank eG
BLZ: 50093000
IBAN: DE94 5009 3000 0022 3837 10
BIC: GENODE51RUS
Verwendungszweck: Name, Vorname, Registernummer

Sowohl der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin als auch die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zzgl. des erhobenen Agios durch den Anleger.

Rücknahme der Anteile

Eine Rücknahme der Anteile durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht möglich. Etwas anderes gilt, wenn der Anleger innerhalb der Widerrufsfrist von 14 Tagen seine Beitrittserklärung widerruft.

Darüber hinaus kann die Treuhandkommanditistin, im Einvernehmen mit der Komplementärin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.

12.6 Angabe zum Nettoinventarwert (Stand: 31. Juli 2017)

Der jüngste Nettoinventarwert der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt EUR 24.615.

Wichtige Hinweise:

Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2017 ermittelt. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll während des Platzierungszeitraums und der Investitionsphase erst schrittweise aufgebaut werden.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 25.000 sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten und bereits eingegangene Verbindlichkeiten. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Der angegebene Nettoinventarwert zum Bewertungsstichtag fällt somit insbesondere aufgrund der bis dahin lediglich geringen Kapitaleinzahlungen von weniger als 0,1 % des angestrebten Platzierungsvolumens niedrig aus. 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, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.

Der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens wird künftig gemäß der gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Internetseite der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Platzierungsphase ist der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Internetseite der KVG mitzuteilen.

12.7 Übertragung von Anteilen

Eine Übertragung der Anteile erfolgt im Falle der Schenkung und des Verkaufs im Wege der Abtretung sowie im Erbfall kraft Gesetzes. Bei Übertragung der Anteile an der Fondsgesellschaft erhält der Anleger den von ihm mit einem Käufer vereinbarten Kaufpreis.

Im Falle des Todes eines Anlegers wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Anlegers haben unverzüglich zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen.

12.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Grundsätzlich bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile oder Treugeberbeteiligungen oder einzelne Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Daneben bedarf die Übertragung von Beteiligungen der Treugeber auch einer Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens EUR 10.000 betragen.

Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig.

12.9 Informationen für Interessierte

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögens-

gegenständen des AIF verlangen und diese bei der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn anfordern.

13 KOSTEN

13.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag („**Agio**“) beträgt 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages abweichend berechnet) der Kommanditeinlage. Ein Rückgabeaufschlag wird nicht erhoben.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,45 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Kommanditeinlage belastet („**Initialkosten**“). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Platzierungsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,72 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,45 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlage.

Nach Abschluss der Platzierungsphase werden keine weiteren Anteile ausgegeben und eine Rücknahme der Anteile ist während der Laufzeit des AIF nicht möglich. Daher entfallen Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabe- und Rücknahmepreises.

Der Ausgabeaufschlag wird als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision an die Habona Invest Service GmbH vergütet.

13.2 Sonstige Kosten und Gebühren

13.2.1 Vom Anleger zu tragende Kosten und Gebühren

Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt,

hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt, kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Anteilswerts verlangen.

Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto, Kosten für die Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen, persönliche Steuerberatung etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Ferner hat er die Kosten der Überweisung seiner Einlage nebst Agio zu tragen.

Da die Höhe der vorgenannten Kosten jeweils u.a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers abhängig ist, kann eine Bezifferung nicht vorgenommen werden.

13.2.2 Von der Gesellschaft zu zahlende Kosten und Gebühren

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 1,44 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr („**Bemessungsgrundlage**“) betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- » Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2017 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,72 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemes-

sungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,96 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage.

- » Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
- » Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft (Komplementärin) erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,26 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Eine Mindestvergütung in Höhe von EUR 2.975 wird für einen Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe vereinbart.
- » Die Treuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,22 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Vergütung und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB)

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Hierzu zählt auch eine an die Habona Invest Asset Management GmbH für bei einem etwaigen Bauprozess erbrachte Leistungen zu zahlende Kostenerstattung auf Basis von üblichen Tagesessätzen. Diese Vergütungen werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Für die Übernahme der Geschäftsführung und der in diesem Zusammenhang anfallenden Tätigkeiten erhält die Fondsgesellschaft von der Objektgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 12.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), zahlbar am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres in einer Summe. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Fondsgesellschaft von der Objektgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 2.500 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), zahlbar am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die weiteren Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft sind in der Darstellung im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“ (Seite 22 ff.) enthalten.

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0863 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 17.850 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen

- » Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
 - » Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 - » bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. 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 und Gebühren);
 - » für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - » Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - » von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der

Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

- » Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - » ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
 - » Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - » Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
 - » Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- » Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) können ebenfalls Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB) ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Unter anderem erhält die Habona Invest Asset Management GmbH für die laufende Verwaltung und die Vorbereitung von Desinvestitionen von Immobilienobjekten von der Objektgesellschaft eine monatliche Vergütung in Höhe 5 % der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft. Darüber hinaus ist die Habona Invest Asset Management GmbH in der Verkaufsphase für das Identifizieren von geeigneten Käufern und die Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen, Verkaufsvorbereitung) für die Immobilienobjekte verantwortlich. Für diese Unterstützung des Fonds beim Verkauf der Immobilienobjekte ist geplant, der Habona Invest Asset Management GmbH eine Verkaufsprovision in Höhe von 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des jeweils realisierten Nettoverkaufspreises der jeweiligen Immobilie zu zahlen. Die Verkaufsprovision ist nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft (Objektgesellschaft oder andere Gesellschaft i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB)

aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Investitionskosten

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- » Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

13.3 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des AIF angefallenen relevanten Kosten offengelegt und in Form einer einzigen Zahl als Gesamtkostenquote ausgewiesen.

In diese Gesamtkostenquote werden die im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten einmaligen fondsbezogenen Aufwendungen (ohne Ausgabeaufschlag) sowie die laufenden Fondsverwaltungskosten des AIF einbezogen. Die Gesamtkostenquote beinhaltet keine Transaktionskosten.

13.4 Pauschalgebühr

Für die Vergütungen und Kosten wurde mit der KVG keine Pauschalgebühr vereinbart.

13.5 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Vermögen des AIF an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Vermögen des AIF an die KVG geleistet werden, werden nicht

für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an dem AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

13.6 Keine Verwaltungsvergütung für gehaltene Anteile oder Aktien

Neben der Vergütung für die Verwaltung des Investmentvermögens wird dem AIF keine Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet.

14 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

14.1 Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Der AIF erzielt über die Vermietung der Immobilienobjekte durch die Objektgesellschaft bei konsolidierter Betrachtung ordentliche Erträge aus der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Immobilien oder Beteiligung an Gesellschaften, die Immobilienobjekte halten, entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt. Von diesen Erträgen wird zunächst der Fremdkapitaldienst erfüllt. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie für die Begleichung von Rechts-, Beratungs- und sonstigen Verwaltungskosten sowie der laufenden Verwaltungsvergütung für die KVG, der Verwahrstellenvergütung und der laufenden Vergütung für die Treuhandkommanditistin einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

Die verfügbare Liquidität des AIF soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

14.2 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Erträge sollen planmäßig spätestens jeweils zum 15. August an die Anleger ausgezahlt werden. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Auszahlungen von verfügbarer Liquidität vornehmen.

14.3 Bisherige Wertentwicklung des Fonds

Da der AIF erst am 4. Mai 2017 neu gegründet worden ist, sind noch keine ausreichenden Daten vorhanden, um den Anlegern nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen.

15 KURZANGABEN ZU FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

15.1 Grundsätzliche Hinweise

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt.

Die Darstellung stellt grundsätzlich keine steuerliche Beratung dar und darf keinesfalls als abschließend im Hinblick auf sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung des Beteiligungsangebotes stehender steuerlicher Sachverhalte verstanden werden. Potenziellen Anlegern wird deshalb drin-

gend geraten, den Rat eines persönlichen steuerlichen Beraters im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Vermögensanlage einzuholen. Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernimmt die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes sowie der Finanzgerichte

und den veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Sowohl die maßgeblichen steuerlichen Gesetze als auch die Anwendung dieser Gesetze durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung können sich während der Dauer einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ändern. Diese Änderungen können Auswirkungen auf das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft, der Habona Beteiligungs 06 GmbH und/oder der Gesellschafter und Anleger haben und auch rückwirkend eintreten, weshalb abschließende Aussagen über die steuerliche Behandlung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht getroffen werden können. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft können daher gegenüber dem Anleger eine Haftung für den Eintritt der in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Folgen übernehmen. Es wird auf den Abschnitt „Steuerliche Risiken“ (Seiten 38 ff.) verwiesen.

Die nachfolgende Darstellung befasst sich ausschließlich mit möglichen steuerlichen Konsequenzen für natürliche Personen, die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen halten, die nur in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und deren mittelbare Beteiligung an der Habona Beteiligungs 06 GmbH weniger als 1 % beträgt (nachfolgend **„Anleger“**). Sollten diese Voraussetzungen nicht vorliegen (etwa bei Körperschaften oder bei im Ausland ansässigen natürlichen Personen), können die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen nicht oder in anderer Form eintreten. Soweit die Darstellung die Besteuerungsfolgen für die Anleger beschreibt, gelten die Aussagen sowohl für unmittelbar an der Fondsgesellschaft als Kommanditisten beteiligte Anleger als auch für über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligte Anleger.

15.2 Steuerliche Fondsstruktur

15.2.1 Objekt- und Fondsgesellschaft

Die Objektgesellschaft ist eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Die Objektgesellschaft ist als solche für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt. Das Ergebnis der Objektgesellschaft wird für steuerliche Zwecke vielmehr ihren Gesellschaftern, der Fondsgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH, zugewiesen (Transparenzprinzip). Da die Fondsgesellschaft ebenfalls eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft ist, erfolgt auch bei der Fondsgesellschaft keine einkommensteuerliche Erfassung des Ergebnisses der Objektgesellschaft. Das anteilige Ergebnis der Objektgesellschaft wird vielmehr mittelbar über die Fondsgesellschaft den Anlegern als Steuersubjekte für

Zwecke der Einkommensbesteuerung zugewiesen. Die Anleger werden dabei nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen.

Das Transparenzprinzip gilt sowohl für direkt als Kommanditisten beteiligte Anleger als auch für Anleger, die über die Treuhandkommanditistin nur mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Zwar ist in letzterem Fall die Treuhandkommanditistin zivilrechtliche Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, da sie den Anteil an der Fondsgesellschaft jedoch als Treuhänderin, d.h. im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers, d.h. des Anlegers, hält, werden einkommensteuerlich die über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger wie Direktkommanditisten behandelt. Der Treuhandvertrag entspricht dabei den Vorgaben des BMF-Schreibens vom 1. September 1994 (BStBl. I 1994, S. 604). Bei einer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin werden die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte daher den Anlegern als eigene Einkünfte zugerechnet. Aus einkommensteuerlicher Sicht bestehen mithin keine Unterschiede zwischen einer unmittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft als Kommanditist oder einer mittelbaren Beteiligung an der Fondsgesellschaft über die Treuhandkommanditistin.

Lediglich im Hinblick auf die Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und ggf. Lohnsteuer sind die Objekt- und Fondsgesellschaft selbst Steuersubjekt und zur Abführung der entsprechenden Steuer an das zuständige Finanzamt verpflichtet.

15.2.2 Habona Beteiligungs 06 GmbH

Die Habona Beteiligungs 06 GmbH ist eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist als juristische Person Steuersubjekt und versteuert den von ihr nach den Vorschriften des EStG sowie des KStG ermittelten Gewinn selbst. Die Gewinnermittlung erfolgt dabei durch Bilanzierung im Rahmen des Betriebsvermögensvergleichs nach § 5 Abs. 1 EStG.

Die Habona Beteiligungs 06 GmbH erzielt als juristische Person nach § 8 Abs. 2 KStG stets Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Einkünfte bestehen im Wesentlichen aus Gewinnen und Verlusten aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft, die der Habona Beteiligungs 06 GmbH im Rahmen der gesonderten

und einheitlichen Feststellung der Einkünfte zugewiesen werden. Darüber hinaus können Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft entstehen. Diese Veräußerungsgewinne sind als laufender Gewinn der Habona Beteiligungs 06 GmbH nicht in die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte der Objektgesellschaft einzubeziehen. Die steuerlichen Folgen des jeweiligen Veräußerungsvorgangs werden erst auf Ebene der Habona Beteiligungs 06 GmbH realisiert.

15.3 Rückzahlung der handelsrechtlichen Kapitalrücklage

Zur Finanzierung der Anschaffungskosten der Immobilien sowie der laufenden Kosten der Objektgesellschaft tätigen die beiden Gesellschafter der Objektgesellschaft, die Fondsgesellschaft und die Habona Beteiligungs 06 GmbH, neben den Zahlungen auf ihren jeweiligen Kapitalanteil auch Zuzahlungen in die sonstigen Rücklagen der Objektgesellschaft. Die Auflösung dieser sonstigen Rücklagen und die Rückzahlung an die Gesellschafter der Objektgesellschaft haben keine Auswirkung auf das Einkommen der Objektgesellschaft, soweit keine Überentnahmen bestehen bzw. entstehen (vgl. insofern im Abschnitt steuerliche Risiken „Entnahmen“ Seite 39 f.).

Für die Ermittlung der Höhe der Rückzahlungen aus der sonstigen Kapitalrücklage der Habona Beteiligungs 06 GmbH ist hingegen deren steuerliche Einlagenkonto (§ 27 KStG) sowie die Höhe des ausschüttbaren Gewinns maßgeblich. Ausschüttbarer Gewinn ist das sich aus der Steuerbilanz ergebende Eigenkapital abzüglich des Stammkapitals der Habona Beteiligungs 06 GmbH und der Kapitalrücklage. Eine Rückzahlung der Kapitalrücklage ist damit für steuerliche Zwecke gegeben, wenn die Auszahlungen an die Gesellschafter der Habona Beteiligungs 06 GmbH im betreffenden Wirtschaftsjahr die Summe der auf den Schluss des letzten, vorangegangenen Wirtschaftsjahres ermittelten ausschüttbaren Gewinne übersteigen.

15.4 Gewinnerzielungsabsicht

Nur wenn Gewinnerzielungsabsicht hinsichtlich des Erwerbs und der Vermietung der Objekte bzw. hinsichtlich der Beteiligung an der Fondsgesellschaft bejaht wird, ist von einer einkommensteuerrechtlich beachtlichen Tätigkeit in Abgrenzung zur steuerlich unbeachtlichen „Liebhaberei“ auszugehen.

15.4.1 Aus Sicht der Objektgesellschaft

Eine Gewinnerzielungsabsicht der Objektgesellschaft ist aufgrund der geplanten Vermietungsverträge und Bauvorhaben zu unterstellen. Bei den Mietverträgen handelt es sich zwar um eine vorübergehende Vermietungstätigkeit, bei der grundsätzlich nicht ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Gewinnerzielungsabsicht ausgegangen werden kann. Allerdings wird voraussichtlich spätestens im Jahr 2024 ein Totalgewinn erzielt.

15.4.2 Aus Sicht der Anleger

Zur Beurteilung der Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers sind auch die Sonderbetriebsausgaben, beispielweise aus der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, zu berücksichtigen. Entsteht aufgrund der Darlehensaufnahme Zinsaufwand, der die positiven Erträge aus der Fondsgesellschaft übersteigt, kann es nach Ansicht der Finanzverwaltung an einer Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers fehlen. Der Zinsaufwand könnte in diesem Fall unter Umständen nicht steuerlich berücksichtigt werden. An einer Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers kann es auch dann fehlen, wenn der Anleger seine Beteiligung mit Verlust veräußert oder unentgeltlich überträgt, bevor etwaige ihm zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeglichen werden konnten. Auch in einem solchen Fall kann es zu einem rückwirkenden Wegfall von Steuervergünstigungen für den Anleger kommen.

15.5 Veranlagungsverfahren

Im Verfahren der so genannten „gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung“ nach §§ 179, 180 AO werden zunächst die Gewinne bzw. Verluste der Objektgesellschaft ermittelt und den einzelnen Gesellschaftern der Objektgesellschaft steuerlich zugewiesen. Zuständig für dieses Feststellungsverfahren ist das Finanzamt Hofheim am Taunus, da sich in dessen Bezirk die Geschäftsleitung der Objektgesellschaft befindet. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung wird automatisch zunächst an das Betriebsstättenfinanzamt der Habona Beteiligungs 06 GmbH sowie an das für die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung auf Ebene der Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt versandt. Das jeweilige Finanzamt berücksichtigt das dort zugewiesene Ergebnis sodann im Rahmen der Veranlagung der Habona Beteiligungs 06 GmbH bzw. der gesonderten und einheitlichen Feststellung bei der Fondsgesellschaft. Dasselbe Verfahren erfolgt auf Ebene der Fondsgesellschaft. Hierbei werden

die Feststellungsbescheide dem Finanzamt des jeweiligen Anlegers übermittelt. Zuständig für dieses Feststellungsverfahren ist das Finanzamt Hofheim am Taunus als Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft. Die Anleger werden nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen.

Soweit Anleger nicht direkt, sondern ausschließlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, kann die Finanzverwaltung die dem Treugeber, d.h. dem Anleger zuzurechnenden Einkünfte in einem zusätzlichen Verfahren, der sog. besonderen gesonderten Feststellung ermitteln. Die Durchführung der besonderen gesonderten Feststellung steht im Ermessen des zuständigen Finanzamtes (vgl. § 179 Abs. 2 S. 3 AO; AEAO Tz. 4 zu § 179). Auf der ersten Stufe im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte wird festgestellt, welche Einkünfte die Fondsgesellschaft erzielt und wie die Einkünfte auf ihre Gesellschafter einschließlich der Treuhandkommanditistin zu verteilen sind. Auf der zweiten Stufe wird in einer besonderen gesonderten Feststellung der für die Treuhandkommanditisten festgestellte Anteil an den Einkünften auf die Treugeber, d.h. die Anleger verteilt. Auf dieser zweiten Stufe prüft das zuständige Finanzamt auch, ob die Treuhandverhältnisse steuerlich anzuerkennen sind. Da das Treuhandverhältnis allen Beteiligten bekannt ist, können beide Feststellungen miteinander verbunden werden, wenn keine Einwendungen von mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern erhoben werden oder kein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung getrennter Verfahren besteht. Für dieses zusammengefasste Verfahren ist ebenfalls das Finanzamt zuständig, das für die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte zuständig ist. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung wird automatisch vom Betriebsstättenfinanzamt an das Wohnsitzfinanzamt der Anleger versandt. Das Wohnsitzfinanzamt berücksichtigt das darin ausgewiesene Ergebnis sodann im Rahmen der persönlichen Veranlagung des Anlegers zur Einkommensteuer.

Die Steuerbescheide der Fonds- und Objektgesellschaft werden voraussichtlich sämtlich unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergehen. Auch ist damit zu rechnen, dass über die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung bei der Objektgesellschaft entschieden wird.

15.6 Einkommensteuer aus Sicht der Objekt- und Fondsgesellschaft

15.6.1 Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft übt mit dem Erwerb, der Bebauung, der Vermietung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien eine originär gewerbliche Tätigkeit gem. § 15 Abs. 2 EStG aus. Sollte die originär gewerbliche Tätigkeit der Objektgesellschaft von der zuständigen Finanzbehörde für die Objektgesellschaft nicht anerkannt werden, so ergibt sich die Gewerblichkeit der Objektgesellschaft jedenfalls über § 15 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 EStG, da alleinige persönlich haftende Gesellschafterin der Objektgesellschaft die Fondsgesellschaft ist und nur diese zur Geschäftsführung der Objektgesellschaft befugt ist (so genannte doppelstöckige gewerblich geprägte Personengesellschaft). Die Objektgesellschaft ist damit jedenfalls eine so genannte gewerblich geprägte Gesellschaft.

Der steuerpflichtige Gewinn oder Verlust der Objektgesellschaft wird auf Basis der Handelsbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung steuerlicher Gewinnkorrekturen ermittelt. Von besonderer Bedeutung sind hierbei insbesondere die vom Handelsrecht abweichenden steuerlichen Ansatz- und Bewertungsvorschriften sowie Ergebniskorrekturen, etwa bei nichtabzugsfähigen Betriebsausgaben nach § 4 Abs. 5 EStG. Wesentliche steuerliche Besonderheiten bei der Gewinnermittlung werden nachfolgend beschrieben.

15.6.1.1 Behandlung der Kosten der Immobilienentwicklung

Neben den von der Objektgesellschaft zu tragenden Kaufpreisen fallen beim Erwerb von Immobilien typischerweise Nebenkosten an, wie etwa Gerichts- und Notarkosten, Maklercourtage und die Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus können sowohl beim Erwerb als auch bei der späteren Vermietung der Immobilien weitere Aufwendungen entstehen, etwa für die Renovierung oder Sanierung von Gebäuden. Diese zusätzlichen Aufwendungen sind in der Regel keine direkt abzugsfähigen Betriebsausgaben, sondern als Anschaffungskosten mit den Immobilien in der Bilanz der Objektgesellschaft zu aktivieren. Auf den Gebäudewert kann die Objektgesellschaft während der Vermietungsphase die Absetzung für Abnutzung („AfA“) geltend machen. Ist der alsbaldige Verkauf einer Immobilie geplant, wechselt diese in das Umlaufvermögen bei der Objektgesellschaft. Ab diesem Zeitpunkt ist die Geltendmachung von Gebäude-AfA ausgeschlossen.

15.6.1.2 Behandlung der laufenden Kosten der Objektgesellschaft

Der Objektgesellschaft werden während ihrer Tätigkeit weitere laufende Kosten entstehen. Hierzu zählen im Besonderen der Zinsaufwand im Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs der Immobilien sowie die Vergütung für die laufende Objektverwaltung und die der Objektgesellschaft entstehenden Verwaltungskosten. Alle diese laufenden Kosten stellen sofort abzugsfähige Betriebsausgaben bei der Objektgesellschaft dar.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Zinsaufwendungen der Objektgesellschaft der Abzugsbeschränkung im Rahmen der so genannte „Zinsschranke“ nach § 4h EStG unterworfen werden. Planungsgemäß sollen die Zinsaufwendungen die vom Gesetzgeber gezogene Grenze von EUR 3.000.000 im Jahr nicht überschreiten.

Keine Betriebsausgabe stellen demgegenüber die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen dar, die von der Objektgesellschaft zu entrichten sind (§ 4 Abs. 5b EStG). Diese sind jedoch in vollem Umfang liquiditätswirksam und reduzieren den wirtschaftlichen Ertrag der Objektgesellschaft.

15.6.2 Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft betreibt den Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und das Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen sie als Komplementärin beteiligt ist. Obwohl es sich hierbei um eine vermögensverwaltende Tätigkeit handelt, erzielt die Fondsgesellschaft dennoch gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 EStG. Grund hierfür ist zum einen der Bezug gewerblicher Einkünfte von der Objektgesellschaft, wodurch eine „gewerbliche Abfärbung“ nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG gegeben ist. Darüber hinaus liegt eine gewerbliche Prägung bei der Fondsgesellschaft nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG vor, da mit der Habona Management 06 GmbH alleinige Komplementärin der Fondsgesellschaft eine Kapitalgesellschaft ist und nur diese und die KVG als Nichtgesellschafterin zur Geschäftsführung befugt sind.

15.6.2.1 Kosten der Fondsgesellschaft

Kosten der Fondsgesellschaft für die Fondserstellung, die in der Platzierungs- und Investitionsphase anfallen, d.h. z.B. Gebühren eines Treuhandkommanditisten, Gebühren für die Vermittlung

von Eigenkapital, Kosten für die Ausarbeitung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption, Gutachterkosten und Gebühren für die Prospekterstellung sowie die sonstigen Vorbereitungskosten gehören nach den Vorgaben der Finanzverwaltung steuerlich anteilig zu den Anschaffungskosten der erworbenen Beteiligungen an der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH. Diese sind mithin für steuerliche Zwecke in der Bilanz der Fondsgesellschaft zu aktivieren. Gleiches gilt für die von der Fondsgesellschaft in der Investitionsphase zu tragenden Haftungs- und Geschäftsführungsgebühren für die Komplementärin Habona Management 06 GmbH sowie die Kosten der Verwahrstelle und der KVG. Handelsrechtlich sind diese Kosten allerdings als Aufwand im Jahr ihrer Entstehung zu behandeln und führen damit in der Handelsbilanz der Fondsgesellschaft im ersten Jahr zu einem Verlust.

Laufende Kosten bei der Fondsgesellschaft stellen insbesondere die Verwaltungskosten dar. Diese laufenden Kosten sind auf Ebene der Fondsgesellschaft sofort abzugsfähige Betriebsausgaben. Keine Betriebsausgabe sind demgegenüber die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen, die von der Fondsgesellschaft zu entrichten ist (§ 4 Abs. 5b EStG). Diese sind jedoch in vollem Umfang liquiditätswirksam und reduzieren den wirtschaftlichen Ertrag der Fondsgesellschaft.

15.6.2.2 Laufende Einnahmen in Form von Auszahlungen, Dividenden und Zinsen

Die Fondsgesellschaft erzielt laufende Einkünfte aus vier Quellen. Zum einen erhält sie Ergebnisuweisungen aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft. Diese Ergebnisse werden den Anlegern direkt als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zugewiesen. Ferner erzielt die Fondsgesellschaft Dividendeneinkünfte aus ihrer Beteiligung an der Habona Beteiligungs 06 GmbH. Auch hierbei handelt es sich um gewerbliche Einkünfte, die für Einkommensteuerzwecke den Anlegern zugewiesen werden. Daneben werden von der Fondsgesellschaft Zinseinkünfte erzielt, die ebenfalls gewerbliche Einkünfte für steuerliche Zwecke auf der Ebene der Anleger darstellen. Grund dafür, dass es sich bei den Dividendeneinkünften und den Zinseinkünften um gewerbliche Einkünfte und nicht um Einkünfte aus Kapitalvermögen handelt ist, dass sich die Beteiligung an der Habona Beteiligungs 06 GmbH und die Zinsanlagen im Betriebsvermögen der Fondsgesellschaft befinden. Zuletzt erhält die Fondsgesellschaft von

der Objektgesellschaft eine Vergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Durchführung der Geschäftsführung bei der Objektgesellschaft. Auch hierbei handelt es sich um gewerbliche Einkünfte, die für Einkommensteuerzwecke den Anlegern zugewiesen werden.

15.6.2.3 Einkünfte bei Verkauf oder Liquidation der Anteile an der Objektgesellschaft

Werden die Anteile an der Objektgesellschaft von der Fondsgesellschaft verkauft oder wird die Objektgesellschaft liquidiert, stellen der hierbei entstehende Gewinn oder Verlust gewerbliche Einkünfte bei der Fondsgesellschaft dar. Diese werden aufgrund des Transparenzprinzips ebenfalls den Anlegern für Einkommensteuerzwecke direkt zugerechnet. Die Gewinne unterliegen auf Ebene der Fondsgesellschaft zudem der Gewerbesteuer (§ 7 S. 2 Nr. 2 GewStG).

15.6.2.4 Einkünfte bei Verkauf oder Liquidation der Anteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH

Veräußert die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung an der Habona Beteiligungs 06 GmbH oder Teile davon, handelt es sich bei dem dabei entstehenden Gewinn oder Verlust um Einkünfte der Fondsgesellschaft aus Gewerbebetrieb. Für einkommensteuerliche Zwecke werden diese Einkünfte direkt den Anlegern zugewiesen. Diese steuerliche Qualifikation gilt unabhängig von der Höhe und der Haltedauer der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft im Zeitpunkt des Verkaufs der Geschäftsanteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH.

Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns erfolgt bei den Anlegern nach Maßgabe des sog. Teileinkünfteverfahrens. Danach sind 40 % des Gewinnes steuerfrei (§ 3 Nr. 40 lit. a EStG). Die verbleibenden 60 % sind vom Anleger mit seinem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Auf der Ebene der Fondsgesellschaft unterliegt der Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer.

Wird die Habona Beteiligungs 06 GmbH liquidiert, erhält die Fondsgesellschaft eine ihrer Kapitalbeteiligung entsprechende anteilige Ausschüttung der verbleibenden Gewinne und die Rückführung des anteiligen Stammkapitals. Während die Rückführung des eingezahlten Stammkapitals und der Kapitalrücklage nicht zu steuerlich relevanten Einnahmen bei der Fondsgesellschaft füh-

ren, sind die Gewinnausschüttungen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu erfassen. Diese Gewinnausschüttungen unterliegen ebenso wie ein Veräußerungsgewinn auf der Ebene der Anleger dem Teileinkünfteverfahren, so dass 40 % steuerfrei bleiben.

15.7 Habona Beteiligungs 06 GmbH – Körperschaftsteuer und Verlustvorträge

Gewinne sind von der Habona Beteiligungs 06 GmbH mit Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % und Solidaritätszuschlag von 5,5 % zu versteuern. Die ertragsteuerliche Belastung der Habona Beteiligungs 06 GmbH beläuft sich damit auf 15,825 %.

Die der Habona Beteiligungs 06 GmbH während ihrer Tätigkeit entstehenden laufenden Kosten insbesondere Verwaltungskosten stellen sofort abzugsfähige Betriebsausgaben dar. Keine Betriebsausgabe stellen dagegen die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen dar, die von der Habona Beteiligungs 06 GmbH zu entrichten sind. Die Gewerbesteuer und die darauf entfallenden Nebenleistungen sind daher in vollem Umfang liquiditätswirksam und reduzieren den wirtschaftlichen Ertrag der Habona Beteiligungs 06 GmbH.

Entstehen in einem Wirtschaftsjahr Verluste bei der Habona Beteiligungs 06 GmbH, beschränkt § 8 Abs. 1 KStG i.V.m. § 10d EStG die Verrechnung dieser Verluste mit zukünftigen Gewinnen bei der Habona Beteiligungs 06 GmbH. So können Verluste nur bis zu einer Höhe von EUR 1 Mio. pro Jahr mit positiven Erträgen nachfolgender Jahre verrechnet werden. Übersteigt der positive Ertrag im jeweiligen Kürzungsjahr den Fehlbetrag von EUR 1 Mio., ist dieser nur zu 60 % mit noch nicht ausgeglichenen Vorjahresverlusten zu verrechnen. Fehlbeträge dürfen für ein Jahr zurückgetragen, jedoch unbeschränkt in die Zukunft vorgetragen werden.

Nach § 8c Abs. 1 S. 1 KStG ist der Verlustabzug allerdings begrenzt, sofern innerhalb von fünf Jahren mittelbar oder unmittelbar mehr als 25 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Habona Beteiligungs 06 GmbH an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb) und die Habona Beteiligungs 06 GmbH nicht über entsprechende stille Reserven verfügt. Liegt ein solcher schädlicher Beteiligungserwerb vor, sind

die bis dahin nicht ausgeglichenen oder abgezogenen negativen Einkünfte (nicht genutzte Verluste) anteilig nicht mehr abziehbar. Darüber hinaus sind gem. § 8c Abs. 1 S. 2 KStG unabhängig von § 8c S. 1 KStG bis zum schädlichen Beteiligungserwerb nicht genutzte Verluste vollständig nicht mehr abziehbar, wenn innerhalb von fünf Jahren mittelbar oder unmittelbar mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an einer Körperschaft an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt und die Habona Beteiligungs 06 GmbH nicht über entsprechende stille Reserven verfügt. Als ein Erwerber im Sinne der obigen Ausführungen gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Dies liegt nach Ansicht des BFH jedoch nur dann vor, wenn mehrere Erwerber bei dem (auch mittelbaren) Erwerb der Anteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH zusammenwirken und sie auf der Grundlage einer im Erwerbszeitpunkt bestehenden Absprache im Anschluss an den Erwerb einen beherrschenden Einfluss in der Habona Beteiligungs 06 GmbH ausüben können. Die Möglichkeit des Beherrschens genügt nicht. Eine Kapitalerhöhung steht der Übertragung des gezeichneten Kapitals gleich, soweit sie zu einer Veränderung der Beteiligungsquoten am Kapital der Körperschaft führt.

Inwieweit diese Regelungen allerdings weiterhin Bestand haben, ist mit Blick auf den Beschluss des 2. Senat des BVerfG vom 29. März 2017 (2 BvL 6/11) fraglich. Darin hat der 2. Senat die Regelung des § 8c S. 1 KStG a.F. – die der Regelung des jetzigen § 8c Abs. 1 S. 1 KStG entspricht – insoweit für verfassungswidrig erklärt, als bei der Übertragung von mehr als 25% des gezeichneten Kapitals an einer Körperschaft die existenten Verlustvorträge quotale untergehen. Zugleich hat das Verfassungsgericht den Steuergesetzgeber verpflichtet spätestens bis zum 31. Dezember 2018 rückwirkend zum 1. Januar 2008 den Verlustabzug für Kapitalgesellschaften bei Anteilsübertragungen zwischen 25% und 50% neu (verfassungskonform) zu regeln. Inwieweit die Verfassungswidrigkeit auch für die Übertragung von mehr als 50% der Anteile nach § 8c Abs. 1 S. 2 KStG und für den Zeitraum nach dem 1. Januar 2016 gilt, wurde nicht entschieden. Im Hinblick auf den letzten Punkt ist noch nicht geklärt, ob durch die Einführung des § 8d KStG zum 1. Januar 2016 der Anwendungsbereich von § 8c Abs. 1 KStG in einer Weise reduziert worden ist, dass die Norm nunmehr nicht als verfassungswidrig anzusehen ist.

§ 8d Abs. 1 KStG, der eine steuerliche Nutzung der bisher aufgelaufenen Verluste trotz eines schädlichen Beteiligungserwerbs nach § 8c Abs. 1 KStG und nicht ausreichend vorhandener stiller Reserven weiterhin ermöglicht, dürfte auf die Habona Beteiligungs 06 GmbH jedoch nicht anwendbar sein. Nach dieser Vorschrift bleibt der Verlustvortrag erhalten, wenn der von der Körperschaft seit Gründung oder in den letzten drei Veranlagungszeiträumen unterhaltene Geschäftsbetrieb nach dem Anteilseignerwechsel weiterhin besteht und eine anderweitige Nutzung der Verluste ausgeschlossen ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn die betroffene Körperschaft an einer Mitunternehmerschaft beteiligt ist (§ 8d Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KStG).

15.8 Gewerbesteuer

Die Objekt- und die Fondsgesellschaft unterliegen als gewerbliches Unternehmen i. S. d. Einkommensteuergesetzes der Gewerbesteuer (§ 2 GewStG und § 5 GewStG). Selbiges gilt auch für die Habona Beteiligungs 06 GmbH. Bemessungsgrundlage ist der Gewerbeertrag (§§ 6, 7-10 GewStG). Der Gewerbesteuer unterliegen neben den Mieteinkünften auch die Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien der Objektgesellschaft. Immobilien sind dem Umlaufvermögen der Objektgesellschaft zuzurechnen, wenn und sobald ein alsbaldiger Verkauf geplant ist. Die Gewerbesteuerzahlungen stellen keine abzugsfähigen Betriebsausgaben dar.

Der ertragsteuerlich ermittelte Gewinn bzw. Verlust aus Gewerbebetrieb ist nach § 7 S. 1 GewStG um bestimmte Hinzurechnungen oder Kürzungen zu modifizieren. Nach § 8 Nr. 1 a-f GewStG erfolgt insbesondere eine Hinzurechnung der folgenden Beträge:

- » Entgelte für Schulden, wie z.B. Zinsen für Dauerschulden. Hierzu zählen auch Zinsen für die Finanzierung der Anschaffungskosten der Immobilien durch die Objektgesellschaft.
- » Ein Fünftel der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen.
- » Die Hälfte der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen.

Von der Summe der in § 8 Nr. 1 a-f GewStG genannten Aufwendungen ist ein Freibetrag von EUR 100.000 abzuziehen. Der dann noch verbleibende Restbetrag ist dem Gewinn in Höhe von 25 % wieder hinzuzurechnen.

Eine Kürzung des Gewerbeertrages kommt nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG in Höhe von 1,2 % des Einheitswertes der Immobilien in Betracht, die im Eigentum der Objektgesellschaft stehen. Hinsichtlich der Gewinnbeteiligung aus der Objektgesellschaft wird der Gewerbeertrag der Fondsgesellschaft nach § 9 Nr. 2 GewStG in voller Höhe gekürzt. Dies bedeutet, dass die Gewinnanteile auf der Ebene der Fondsgesellschaft nicht erneut der Gewerbebesteuer unterworfen werden. Gleiches gilt für Dividendenzahlungen durch die Habona Beteiligungs 06 GmbH. Auch hier erfolgt eine vollständige Kürzung aus dem Gewerbeertrag nach § 9 Nr. 2a GewStG, da die Fondsgesellschaft mit mindestens 15 % am Stammkapital der Habona Beteiligungs 06 GmbH beteiligt ist.

Der Gewerbebesteuer auf der Ebene der Fondsgesellschaft unterliegen auch Gewinne aus der Veräußerung oder aus der Liquidation der Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie an der Habona Beteiligungs 06 GmbH. Gleiches gilt für etwaige Zinseinkünfte, die von der Fondsgesellschaft erwirtschaftet werden.

Im Rahmen der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen oder Kürzungen spielt bei der Habona Beteiligungs 06 GmbH insbesondere die Kürzungsvorschrift nach § 9 Nr. 2 GewStG für ihre Gewinnbeteiligung aus einer Mitunternehmerstellung bei der Objektgesellschaft eine Rolle. Danach wird der Gewinnanteil, den die Habona Beteiligungs 06 GmbH aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft erhält, in vollem Umfang vom Gewerbeertrag gekürzt. Die dafür erforderliche Mitunternehmerstellung der Habona Beteiligungs 06 GmbH bei der Objektgesellschaft ist gegeben, da die Habona Beteiligungs 06 GmbH als Kommanditistin der Objektgesellschaft sowohl am Gewinn und Verlust der Objektgesellschaft teilnimmt (so genanntes Mitunternehmerisiko) als auch über ihr Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung Beschlüsse bei der Objektgesellschaft mit fassen kann (so genanntes Mitunternehmerinitiative).

Da die Habona Beteiligungs 06 GmbH nahezu ausschließlich Einkünfte aus der Gewinnbeteiligung aus der Objektgesellschaft bezieht und diese Einkünfte vollständig für gewerbesteuerliche Zwecke gekürzt werden, ist davon auszugehen, dass auf der Ebene der Habona Beteiligungs 06 GmbH keine Gewerbebesteuerbelastung entsteht.

Der gemäß § 7 S. 1 GewStG ermittelte abgerundete Gewerbeertrag des jeweiligen Veranlagungszeitraumes wird unter Berücksichti-

gung des Grundfreibetrages von EUR 24.500 bei Personengesellschaften wie der Fonds- und der Objektgesellschaft mit der einheitlichen Steuermesszahl von 3,5 % multipliziert. Dies ergibt den Steuermessbetrag. Durch Multiplikation des Steuermessbetrages mit dem Hebesatz der hebeberechtigten Gemeinde ergibt sich die von der Fonds- und Objektgesellschaft zu zahlende Gewerbebesteuer. Sollte die Habona Beteiligungs 06 GmbH neben den Einkünften aus der Gewinnbeteiligung an der Objektgesellschaft weitere gewerbliche Einkünfte erzielen, kann diese als Körperschaft im Gegensatz zu der Fonds- und der Objektgesellschaft nicht von einem Freibetrag Gebrauch machen. Der Freibetrag in Höhe von EUR 24.500 wird im Rahmen der Ermittlung des Gewerbeertrags ausschließlich natürlichen Personen und Personengesellschaften gewährt.

Gem. § 10a GewStG ist der Abzug von gewerbesteuerlichen Verlusten eingeschränkt. Nach dieser Vorschrift kann der Gewerbeertrag nur bis zu einer Höhe von EUR 1 Mio. pro Jahr mit Fehlbeträgen aus vorangegangenen Erhebungszeiträumen verrechnet werden. Soweit der maßgebende positive Gewerbeertrag im Kürzungsjahr hingegen EUR 1 Mio. übersteigt, ist er nur noch zu 60 % mit den vortragsfähigen Fehlbeträgen zu verrechnen. Die verbleibenden 40 % des Gewerbeertrages unterliegen der Gewerbebesteuer. Fehlbeträge dürfen nicht zurückgetragen, jedoch unbeschränkt in die Zukunft vorgetragen werden. Ein bis zum Ende der Fondslaufzeit nicht ausgeglichener Verlustvortrag geht bei einer Liquidation der jeweiligen Gesellschaft unter. Gleiches gilt nach § 10a GewStG in Verbindung mit § 8c KStG auch für Körperschaften und für Mitunternehmerschaften an denen Körperschaften beteiligt sind, wenn innerhalb von fünf Jahren mittelbar oder unmittelbar mehr als die Hälfte der Anteile an der Körperschaft an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt und die jeweilige Gesellschaft nicht über entsprechende stille Reserven verfügt. Als ein Erwerber im Sinne der obigen Ausführungen gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Eine Kapitalerhöhung steht der Übertragung des gezeichneten Kapitals gleich, soweit sie zu einer Veränderung der Beteiligungsquoten am Kapital der jeweiligen Gesellschaft führt. Inwieweit diese Regelungen auch nach dem Beschluss des BVerfGs weiterhin Bestand haben, ist derzeit offen (Seite 62).

Die Objektgesellschaft hat eine Betriebsstätte in der Belegheitsgemeinde in Eschborn. Der derzeitige Hebesatz in Eschborn

beträgt 330 %. Erste Gewerbesteuerzahlungen werden für 2018 erwartet. Auch die Fondsgesellschaft hat eine Betriebsstätte in der Belegenheitsgemeinde in Eschborn. Der derzeitige Hebesatz in Eschborn beträgt 330 %. Bei der Fondsgesellschaft wird grundsätzlich mit keiner Gewerbesteuerbelastung gerechnet.

Die Habona Beteiligungs 06 GmbH hat ihren Sitz sowie ihre Betriebsstätte in Frankfurt am Main. Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt dort derzeit 460 %. Die Gewerbesteuerzahlungen stellen keine abzugsfähigen Betriebsausgaben auf der Ebene der Habona Beteiligungs 06 GmbH dar.

15.9 Grunderwerbsteuer

Im Zusammenhang mit dem Abschluss von Immobilienkaufverträgen fällt Grunderwerbsteuer an, die abhängig von der Belegenheit der Immobilie sich in Bayern und Sachsen derzeit auf jeweils 3,5 %, in Hamburg auf 4,5 %, in Berlin und Hessen auf 6 %, in Brandenburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland und in Thüringen auf 6,5 % und in den übrigen Bundesländern auf jeweils 5 % des Kaufpreises beläuft.

Zu möglichen Risiken einer erneuten Grunderwerbssteuerbelastung siehe „Steuerliche Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH“ Abschnitt „Grunderwerbsteuer“ (Seite 64).

15.10 Umsatzsteuer

15.10.1 Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft ist gem. § 2 UStG Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, weil sie eine selbstständige und nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausübt. Die Objektgesellschaft erbringt daher grundsätzlich umsatzsteuerpflichtige Leistungen. Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien sowie der Verkauf von Immobilien sind jedoch nach den Vorschriften der § 4 Nr. 12 Buchstabe a) und Nr. 9 Buchstabe a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Soweit die Objektgesellschaft die Immobilien an Unternehmer vermietet und die Mieter die Immobilien für umsatzsteuerpflichtige Leistungen nutzen, kann die Objektgesellschaft auf die Umsatzsteuerfreiheit ihrer Leistungen durch Option verzichten (§ 9 Abs. 1 und 2 UStG). Dies würde auch für einen etwaigen untergeordneten Fall der Wohnraumvermietung beispielsweise im Rahmen des betreuten Wohnens gelten. Soweit die Objektgesellschaft die Immobilien später an Unter-

nehmer veräußert, besteht ebenfalls die Möglichkeit, zu einem umsatzsteuerpflichtigen Verkauf zu optieren, soweit die Übertragung keine Geschäftsveräußerung im Ganzen i.S.d. § 1 Abs. 1a UStG darstellt. Sollte von der Option auf die Umsatzsteuerbefreiung zu verzichten Gebrauch gemacht werden, kann grundsätzlich auch die gegenüber der Objektgesellschaft ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen werden.

Zu den Konsequenzen im Falle einer umsatzsteuerlichen Organisationsform (Seite 41).

15.10.2 Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, da sie entgeltliche Leistungen gegenüber der Objektgesellschaft durch Übernahme der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis gegen Zahlung eines Sonderentgelts erbringt. Die Fondsgesellschaft ist damit zum Vorsteuerabzug aus den ihr gegenüber erbrachten umsatzsteuerpflichtigen Leistungen berechtigt.

15.10.3 Habona Beteiligungs 06 GmbH

Die Habona Beteiligungs 06 GmbH ist kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, da sich ihre Tätigkeit auf die Übernahme und Verwaltung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft als Kommanditistin ohne Sonderentgelt beschränkt. In diesem Zusammenhang ist auch nicht die Übernahme einer Führungsfunktion bei der Objektgesellschaft durch die Habona Beteiligungs 06 GmbH geplant, weshalb die Habona Beteiligungs 06 GmbH nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

15.11 Grundsteuer

Der Grundbesitz unterliegt bei der Objektgesellschaft der jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach dem Einheitswert der betreffenden Immobilienobjekte, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die jeweils zuständige Gemeinde festgelegt wird.

15.12 Besteuerung auf Anlegerebene

15.12.1 Einkommensteuer

Die Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft. Sie sind entsprechend dem Verhältnis ihrer festen Kapitaleinlagen am Gewinn oder Verlust sowie an den stillen Reserven der Fondsgesellschaft beteiligt und tragen daher das Mit-

unternehmerisiko gemäß § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG. Die Anleger haben nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft die gesetzlichen Kontroll- und Mitwirkungsrechte eines Kommanditisten, so dass die ebenfalls erforderliche Mitunternehmerinitiative gegeben ist. Die Mitunternehmereigenschaft der Anleger im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG ist damit gegeben.

Dies gilt auch für diejenigen Anleger, die nicht unmittelbar, sondern über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt sind.

15.12.1.1 Berücksichtigung von Verlusten der Fondsgesellschaft beim Anleger

Die den einzelnen Anlegern zuzurechnenden Verluste i.S.v. negativen Einkünften aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft können nach § 2 Abs. 3 EStG grundsätzlich unbeschränkt mit aus anderen Einkunftsquellen stammenden positiven Einkünften desselben Veranlagungszeitraumes ausgeglichen werden. Ist dies mangels ausreichend hoher positiver Einkünfte nicht möglich, können verbleibende Verluste nach § 10d Abs. 1 EStG bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 1 Mio. (bei zusammen veranlagten Ehegatten EUR 2 Mio.) vorrangig vor Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und sonstigen Abzugsbeträgen vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum abgezogen werden (so genannter Verlustrücktrag).

Noch nicht ausgeglichene negative Einkünfte können in den Folgejahren gemäß § 10d Abs. 2 EStG bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 1 Mio. (Ehegatten: EUR 2 Mio.) unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des EUR 1 Mio. (Ehegatten: EUR 2 Mio.) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte von positiven Einkünften aus folgenden Veranlagungszeiträumen abgezogen werden (so genannter Verlustvortrag).

Durch §§ 15a und 15b EStG ist die Anwendbarkeit des § 10d EStG eingeschränkt, wobei die Auswirkungen nachfolgend dargelegt werden.

§ 15a Abs. 1 EStG – keine Verlustverrechnung bei negativem Kapitalkonto

Gemäß § 15a Abs. 1 EStG darf der einem Kommanditisten zuzurechnende Anteil am Verlust der Kommanditgesellschaft weder

mit Einkünften derselben Einkunftsart noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Ein negatives Kapitalkonto entsteht dann, wenn der dem jeweiligen Anleger zugewiesene kumulierte Verlust die von ihm geleistete Hafteinlage, vermindert um die bisher ausgeglichenen oder abgezogenen Anteile an den negativen Einkünften aus der Beteiligung, übersteigt. In diesem Fall darf auch kein Abzug nach § 10d EStG erfolgen. Die Abzugsfähigkeit von Verlusten i.S.v. negativen Einkünften der Fondsgesellschaft wird somit für die Kommanditisten bzw. Anleger durch die Vorschrift des § 15a EStG auf die Höhe des positiven Kapitalkontos des Anlegers begrenzt. Darüber hinausgehende Verluste können zeitlich unbegrenzt mit zukünftigen positiven Einkünften aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden. Von der Entstehung eines negativen Kapitalkontos der Anleger wird allerdings nicht ausgegangen.

Ist dennoch ein negatives Kapitalkonto des Anlegers gegeben und kommt es zu Auszahlungen an den Anleger, die seinen Gewinnanteil überschreiten, stellen solche Auszahlungen einen steuerpflichtigen Gewinn für den Anleger nach § 15a Abs. 3 EStG dar, soweit gem. § 172 Abs. 4 HGB die Außenhaftung des Kommanditisten nicht durch (Teil-) Rückzahlung der geleisteten Einlage wieder auflebt.

§ 15b EStG – kein Steuerstundungsmodell

Im Hinblick auf die Regelung des § 15b EStG ist im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage nicht von einem Steuerstundungsmodell auszugehen. Gem. § 15b Abs. 2 EStG liegt ein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b Abs. 1 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei ist es ohne Belang, auf welchen Vorschriften die negativen Einkünfte beruhen. § 15b Abs. 1 EStG ist gem. § 15b Abs. 3 EStG jedoch nur anzuwenden, wenn innerhalb der Anfangsphase (Platzierungs- und Investitionsphase) das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt. Steuerliche Anfangsverluste in dieser Größenordnung sind jedoch nicht vor-

gesehen, so dass § 15b EStG nicht greift. Im Übrigen bleiben bei der Fondskonzeption nicht absehbare bzw. nicht erwartete Verluste von § 15b EStG unberührt.

Sollten die Finanzbehörden § 15b EStG, entgegen der Vorgaben in dem BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003 (BStBl. Teil 1 S. 546 ff., Tz. 33 ff.), dennoch auf den vorliegenden Verkaufsprospekt für anwendbar halten, dürften Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft weder mit anderen positiven Einkünften des Anlegers ausgeglichen noch nach § 10d EStG abgezogen werden. Ein Verlustausgleich dürfte in diesem Fall nur mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgen.

15.12.1.2 Behandlung der bei den Anlegern entstehenden Zinsen durch eine mögliche Finanzierung ihrer Fondsbeteiligung

Aufwendungen, die den Anlegern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft entstehen (Sonderbetriebsausgaben), wie beispielsweise Zinsen aus Darlehen, die zur Finanzierung der Beteiligung verwendet werden, sind gemäß §§ 179, 180 AO ausschließlich im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens über die Gewinne und Verluste der Fondsgesellschaft steuerlich zu berücksichtigen. Die Anleger werden deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie entsprechende Aufwendungen nicht in ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung geltend machen können. Vielmehr hat jeder Anleger seine Sonderbetriebsausgaben entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres nach Entstehung der Sonderbetriebsausgaben schriftlich und mit Belegen nachzuweisen. Geschieht dies nicht, können die Sonderbetriebsausgaben auch nicht in der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Fondsgesellschaft berücksichtigt werden.

15.12.1.3 Steuertarif und -ermäßigung, Zuschlagsteuern, Quellensteuer

Gewinnanteile aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft hat der Anleger mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern. Gem. § 32a EStG liegt der Spitzensteuersatz bei 45 % ab einem zu versteuernden Einkommen von mehr als EUR 256.304 im Grundtarif und bei mehr als EUR 512.608 im Splittingtarif. Zusätzlich auf die zu zahlende Einkommensteuer

schuld wird der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie die abhängig von einer etwaigen Religionszugehörigkeit festzusetzende Kirchensteuer erhoben. Die Erhebung der Kirchensteuer erfolgt nach den Vorschriften der Landeskirchensteuergesetze. Der Kirchensteuersatz beträgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Bundesland zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuer.

Der Anleger hat die ihm im Rahmen der gesondert und einheitlichen bzw. besonderen gesonderten Feststellung zugewiesenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft und somit mittelbar aus den Immobilienobjekten der Objektgesellschaft zu versteuern.

Dividendenzahlungen der Habona Beteiligungs 06 GmbH sowie Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligung an der Habona Beteiligungs 06 GmbH unterliegen auf der Ebene der Anleger dem Teileinkünfteverfahren. Mithin sind 40 % der anteiligen Dividende bzw. des anteiligen Veräußerungsgewinns steuerfrei. Der verbleibende Betrag ist von den Anlegern mit ihrem jeweiligen persönlichen Steuersatz zu versteuern. Die so genannte Abgeltungssteuer findet insoweit keine Anwendung.

Die bei Dividendenausschüttungen von der Habona Beteiligungs 06 GmbH einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer von aktuell 25 % nebst Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % ist auf die Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers anzurechnen. Gleiches gilt bei Zinseinkünften der Fondsgesellschaft. Auch hier wird Kapitalertragsteuer von aktuell 25 % nebst Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % einbehalten und mit der Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers verrechnet.

Da sowohl die Fondsgesellschaft als auch die Objektgesellschaft gewerbsteuerpflichtige Einkünfte erzielen, kann die von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft gezahlte Gewerbesteuer von den Anlegern nach § 35 EStG auf ihre Einkommensteuer pauschal angerechnet werden. Ob die pauschale Anrechnung zu einer vollständigen Entlastung von der durch die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft geleisteten Gewerbesteuer führt, hängt vor allem vom Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde ab, in dem sich die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft befinden. Als Faustregel gilt: Bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von ca. 400 % fällt wegen der pauschalen Anrechnung der von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft gezahlten Gewerbesteuer auf

die von den Anlegern zu zahlende Einkommensteuer keine bzw. allenfalls eine geringfügige Belastung mit Gewerbesteuer an. Zurzeit beträgt der Gewerbesteuerhebesatz in Eschborn 330 %. Wird der Gewerbesteuerhebesatz erhöht, erhöht sich auch die Belastung mit Gewerbesteuer. Gleiches würde geschehen, wenn die Objektgesellschaft oder die Fondsgesellschaft ihre Betriebsstätten in Gemeinden mit einem höheren Gewerbesteuerhebesatz als Eschborn verlegen würden. Eine Anrechnung der anteiligen Gewerbesteuerbelastung auf die Einkommensteuer des jeweiligen Anlegers entfällt bzw. reduziert sich, wenn die Steuerbelastung des Anlegers bereits durch eine Verrechnung mit Verlusten aus anderen Beteiligungen oder weiteren Einkunftsquellen des Anlegers reduziert wurde. Die Anrechnung läuft insoweit ins Leere und kann insbesondere nicht in die Zukunft vorgetragen werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anrechnung nur bis zur Höhe der tatsächlich von der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft gezahlten Gewerbesteuer. Es gibt daher keine „Erstattung“, wenn der rechnerische Anrechnungsbetrag höher als der Gewerbesteueraufwand des Jahres ausfällt.

Wird der Gewinn der Fondsgesellschaft nicht vollständig an die Anleger ausgeschüttet, kann jeder Anleger beantragen, dass der nicht entnommene Gewinn lediglich mit einem ermäßigten Steuersatz von 28,25 % zzgl. Solidaritätszuschlag versteuert wird. Wird der ermäßigt besteuerte Gewinn später entnommen, erfolgt jedoch eine Nachversteuerung in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag. Der Antrag auf Besteuerung mit dem begünstigten Steuersatz kann durch den Anleger nur dann gestellt werden, wenn sein Anteil an dem Gewinn der Fondsgesellschaft mehr als 10 % beträgt oder den Betrag von EUR 10.000 übersteigt. Zuständig ist das für die Einkommensbesteuerung des Anlegers zuständige Finanzamt.

Kommt es im Rahmen einer Liquiditätsauszahlung an die Anleger zur Rückzahlung der von diesen geleisteten Einlagen, handelt es sich insoweit um bloße Entnahmen, die zu keiner Steuerpflicht der Anleger führen.

Eine ausländische Quellenbesteuerung, d.h. eine Steuer, die direkt an der „Quelle“ der Leistung erhoben wird, kommt für die hier als Anleger bezeichneten natürliche Personen, die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht in einem Betriebsvermögen halten und nur in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind mangels Erzielung ausländischer Einkünfte aus dieser Beteiligung nicht in Betracht.

15.12.1.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft könnte dazu führen, dass die Anleger selbst einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Insofern ist auf die Ausführungen unter „Gewerblicher Grundstückshandel“ im Abschnitt „Steuerliche Risiken auf der Ebene des Anlegers“ hinzuweisen (Seite 43 f.).

15.12.1.5 Beendigung der Gesellschaft/Veräußerung oder Aufgabe der Beteiligung

Veräußert ein Anleger seine gesamte Beteiligung an der Fondsgesellschaft, unterliegt ein sich dabei ergebender Gewinn ebenfalls der Einkommensteuer gemäß § 16 Abs. 1 EStG. Ein etwaiger Verlust kann unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelungen steuermindernd geltend gemacht werden. Veräußerungsgewinn bzw. -verlust ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Veräußerungspreis der Beteiligung einerseits und den Anschaffungskosten der veräußerten Beteiligung an der Fondsgesellschaft sowie etwaigen Veräußerungskosten andererseits. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft tritt nach § 16 Abs. 3 EStG an die Stelle eines Veräußerungserlöses der auf den jeweiligen Anleger entfallende Anteil am Liquidations- bzw. Betriebsaufgabeerlös der Fondsgesellschaft.

Ein Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn unterliegt grundsätzlich der vollen Besteuerung mit Einkommensteuer bei den Anlegern.

Aufgrund der Gestaltungsstruktur sollte sich bei Beendigung der Gesellschaft kein Liquidationsgewinn ergeben.

15.12.2 Gewerbesteuer bei Teilkommanditanteilsverkauf

Der Gewinn aus der Veräußerung oder Liquidation des Betriebes der Fondsgesellschaft wie auch ein Gewinn aus der Veräußerung eines Kommanditanteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger unterliegen nach § 7 S. 2 GewStG nicht der Gewerbesteuer soweit er auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer entfällt. Wird nicht der gesamte Kommanditanteil, sondern nur ein Bruchteil eines Kommanditanteils des jeweiligen Beteiligten veräußert, gilt diese Befreiung hingegen nicht.

15.12.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Werden Anteile an der Fondsgesellschaft durch Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden übertragen,

unterliegt dieser Vorgang der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 1 ErbStG). Anlegern, die ihre Fondsbeteiligung veräußern, vererben oder verschenken wollen, wird empfohlen, sich vor der Übertragung den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

In Abhängigkeit davon, ob der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft direkt oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin hält oder sich entscheidet, eine solche mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist (Direktkommanditist) umzuwandeln, gilt für die erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Behandlung einer Erbschaft oder Schenkung der Beteiligung eines Anlegers Folgendes:

Ist der Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt, wird im Falle einer Erbschaft ein Herausgabeanspruch nach § 667 BGB gegen die Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treugutes vererbt. Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes (vgl. u.a. Erlass des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16. September 2010, Az.: 34-S 3811-035-38476/10). Ausweislich der von der bayerischen Finanzverwaltung in der vorgenannten Verfügung vertretenen Rechtsauffassung ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer einer unmittelbaren Beteiligung gleich steht. Somit ist auch bei einem bestehenden Treuhandverhältnis für erbschaftsteuerliche Zwecke nicht die zivilrechtliche Rechtslage, sondern die wirtschaftliche Zuordnungsregelung des § 39 Abs. 2 AO maßgebend.

Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu

bewerten sei, wurde mit dem oben genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u.a. die Bundesländer Niedersachsen (Niedersächsisches Finanzministerium v. 1. November 2011 Az.: S 3806-63-35 1), Hessen (Hessisches Ministerium für Finanzen v. 18. März 2011, Az.: S 3811 A-021-II 6a), Sachsen-Anhalt (Ministerium für Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt v. 24. November 2010, Az.: 44-S 3811-33), das Saarland (Saarländisches Ministerium der Finanzen v. 11. November 2010, Az.: B/5-S 3811-1#001, 2010/73852), Baden-Württemberg (Finanzministerium Baden-Württemberg v. 2. November 2010 Az.: 3 – S 3806/51), Schleswig-Holstein (Finanzministerium Schleswig-Holstein v. 28. Oktober 2010 Az.: VI 353-S 3806-051) und Hamburg (Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg v. 18. Oktober 2010 Az.: 53-S-3811-002/09) gleichlautende Erlasse veröffentlicht. Auch wenn es sich bei diesen jeweils nicht um so genannte koordinierte Ländererlasse handelt und sie folglich nur die veröffentlichende Finanzverwaltung binden, wird davon ausgegangen, dass die geänderte Rechtsauffassung künftig generell Anwendung findet. Demnach steht die treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft auch für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer einer unmittelbaren Beteiligung des Direktkommanditisten gleich.

Schenkt oder vererbt ein direkt oder ein über die Treuhandkommanditistin beteiligter Anleger seine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft, ist auf den Zuwendungs- bzw. Todestag die Bewertung der Beteiligung mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) vorzunehmen.

Von der Bereicherung des Erben oder Beschenkten sind persönliche Freibeträge abzuziehen, deren Höhe von der Steuerklasse des Erwerbers im Verhältnis zum Erblasser bzw. Schenker abhängen (§ 16 ErbStG). Zusätzlich wird in bestimmten Fällen ein Versorgungsfreibetrag gewährt (§ 17 Abs. 1 ErbStG). Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und der Steuerklasse abhängig ist. Die Steuersätze bewegen sich aktuell zwischen 7 % und 50 %.

16 IDENTITÄT UND PFLICHTEN VON AUSLAGERUNGS- UNTERNEHMEN UND SONSTIGEN DIENSTLEISTERN

Immobilien Beratungs- und Verwaltungs Vertrag

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit / Kündigungsmöglichkeit	Feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase). Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen; der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Ankaufsberatung (u.a. Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte; kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen) Verkaufsberatung (u.a. Identifizieren von geeigneten Käufern, Verkaufspotentialanalysen, Verkaufsvorbereitung, Vorschlag zum Verkauf von Immobilienobjekten, Unterstützung bei der Umsetzung der Verkaufsentscheidung) Beratung betreffend Finanzierung (Beratung bei Auswahl geeigneter (Fremdkapital-)Finanzierungsangebote) Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden, Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung) Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung / Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung)
Vergütung / Fälligkeit	» Akquisitionsprovision: 1,5 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes » Due Diligence Vergütung: 0,5 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoankaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes » Verkaufsprovision: 1 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises des jeweiligen Immobilienobjektes Jeweils fällig mit Abschluss des jeweiligen notariellen Grundstückskaufvertrages bzw. in dem Fall, dass die Immobilienobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden, mit Abschluss des entsprechenden Anteilskaufvertrages. » Vergütung für Fremdkapitalberatung: einmalig EUR 150.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer); im Fall einer Volumenerhöhung und weiterer Aufnahme von Fremdkapital: weitere Vergütung in Höhe von 0,25 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals; fällig mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages » Vergütung für laufende Verwaltung: monatliche Vergütung in Höhe 5 % der vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten der Immobilienobjekte (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) ab Beginn der laufenden Mieteinnahmen der Objektgesellschaft

Vertriebsvereinbarung

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	31. August 2017
Laufzeit / Kündigungsmöglichkeit	Vertrag hat grundsätzlich unbestimmte Laufzeit; schriftliche Kündigung nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende; Vertrag kann darüber hinaus aus wichtigem Grund gekündigt werden
Vertragliche Pflichten	Dreiseitige Vereinbarung zwischen AIF-KVG als Auftraggeberin, der Habona Invest Service GmbH als Auftragnehmerin und der Fondsgesellschaft. Nicht-exklusive Beauftragung durch die AIF-KVG im eigenen Namen, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren
Vergütung / Fälligkeit	6 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 1 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5 % Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftragnehmerin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend – bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

Auslagerungen, die darüber hinaus bei der KVG bestehen

- » Bereitstellung und Unterhaltung von Soft- und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der DV-Bürokommunikation auf die IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg
 - » EDV-Innenrevision auf die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin/Frankfurt am Main
 - » Durchführung der Marktrisikomessung nach dem Qualifizierten Ansatz laut DerivateV auf die BHF-BANK AG, Frankfurt am Main
 - » Tätigkeiten der Depotverwaltung auf die Max Heinr. Sutor oHG, Hamburg
- Die KVG ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

Interessenkonflikte

Die Unternehmen, auf die die vorgenannten Tätigkeiten ausgelagert wurden, können auch für andere Fonds tätig sein. Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen.

17 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, ABSCHLUSSPRÜFER

17.1 Stellen, an denen die Jahresberichte erhältlich sind

Die Anleger können die Jahresberichte des AIF kostenlos telefonisch, per E-Mail oder per Post anfordern bei:

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 / 300 57 62 96
E-Mail: service@hansainvest.de
Internet: www.hansainvest.de

Habona Invest GmbH
Baseler Str. 10
60329 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 / 4500 158 0
E-Mail: info@habona.de
Internet: www.habona.de

17.2 Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB

Die folgenden Informationen werden jeweils im Jahresbericht offengelegt:

- » der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- » jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement des AIF;
- » das aktuelle Risikoprofil des AIF und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme;

- » alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages;
- » Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden;
- » Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF.

Die KVG informiert die Anleger zudem unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG (www.hansainvest.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

17.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über den Publikums-AIF

Der Jahresbericht des AIF wird den Anlegern im Anschluss an dessen Einreichung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – zur Verfügung gestellt.

17.4 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. Dezember.

17.5 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung des AIF einschließlich des Jahresberichtes wird die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, New-York-Ring 13, 22297 Hamburg, beauftragt werden.

18 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES AIF

Die Fondsgesellschaft wurde für die Dauer von ihrer Gründung bis fünf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024, gegründet. Sie tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 17 des Gesellschaftsvertrags hierfür vorgesehenen Mehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter

einmalig um insgesamt bis zu zweieinhalb Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;

- » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
- » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
- » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Darüber hinaus kann die Auflösung der Fondsgesellschaft jederzeit mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen

beschlossen werden. Die maximale Gesamtlaufzeit (Summe aus Grundlaufzeit und Verlängerungen) beträgt 30 Jahre.

Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten. Bei Auflösung der Fondsgesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 des Gesellschaftsvertrages unter den Gesellschaftern verteilt.

19 ANGABEN ÜBER DIE WESENTLICHEN BETEILIGTEN UND FONDSSTRUKTUR

19.1 Die wesentlichen Beteiligten

19.1.1 Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG AIF/Fondsgesellschaft

Firma	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn
Datum der Gründung/Erstes Eintragungsdatum	4. Mai 2017 / 29. Mai 2017
Kommanditisten	ProRatio Treuhand- und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH (Treuhandkommanditistin) Johannes Palla Guido Küther
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRA 49616
Geschäftsführung/persönlich haftende Gesellschafterin	Habona Management 06 GmbH

19.1.2 Habona Management 06 GmbH

Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin des AIF)

Firma	Habona Management 06 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	16. Mai 2017
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 108488
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Guido Küther 50 % Johannes Palla 50 %

19.1.3 Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG

Objektgesellschaft

Firma	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn
Datum der Gründung/erstes Eintragungsdatum	12. Juni 2017 / 31. Juli 2017
Kommanditist	Habona Beteiligungs 06 GmbH
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRA 49727
Geschäftsführung/persönlich haftende Gesellschafterin	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

19.1.4 Habona Beteiligungs 06 GmbH

Kommanditistin der Objektgesellschaft

Firma	Habona Beteiligungs 06 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	7. Juli 2017
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 108946
Geschäftsführer	Dr. Ulrich Streibl Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Dr. Ulrich Streibl

19.1.5 HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Hamburg/Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Erstes Eintragungsdatum	4. September 1969
Registergericht	Amtsgericht Hamburg
Handelsregister-Nummer	HRB 12891
Stammkapital	EUR 10.500.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Nicholas Brinckmann (zugleich Mitglied der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH) Marc Drießen (zugleich stellvertretender Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.) Dr. Jörg W. Stotz (zugleich Präsident des Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A. sowie Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH und der HANSAINVEST Real Assets GmbH) Darüber hinaus werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern der Geschäftsführung keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.
Gesellschafter	SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund IDUNA Vereinigte Lebensversicherung AG für Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg
Aufsichtsrat	Martin Berger (Vorsitzender), Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg (zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH) Dr. Karl-Josef Bierth, Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg (zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg) Thomas Gollub, Berater der Aramea Asset Management AG Thomas Janta, Direktor NRW.BANK, Leiter Parlaments- und Europaangelegenheiten, Düsseldorf Dr. Thomas A. Lange, Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen Prof. Dr. Harald Stützer, Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Neufahrn Neben den genannten Tätigkeiten werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern des Aufsichtsrates keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.

19.1.6 Habona Invest GmbH

Emissionshaus

Firma	Habona Invest GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	23. September 2009
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 86355
Stammkapital	EUR 500.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla, Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Johannes Palla (74 %) Roland Reimuth (15 %) Guido Küther (10 %) Konrad Palla (1 %)

19.1.7 Habona Invest Asset Management GmbH

Asset Manager

Firma	Habona Invest Asset Management GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	3. Februar 2010
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 87340
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla, Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

19.1.8 Habona Invest Service GmbH

Eigenkapitalvermittlung

Firma	Habona Invest Service GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	27. April 2012
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 93633
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla, Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

19.1.9 Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Verwahrstelle

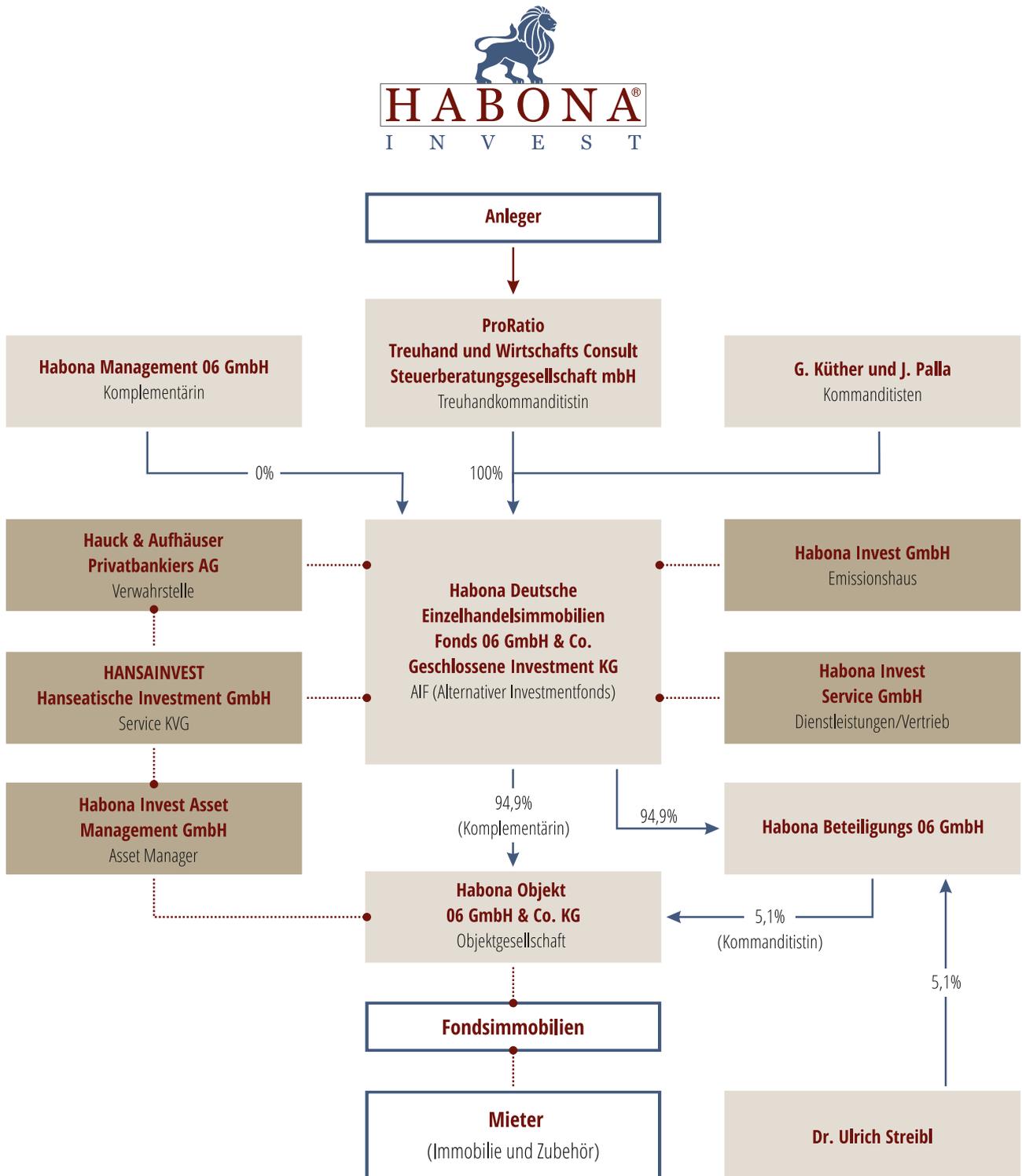
Firma	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	31. Mai 2017
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 108617
Stammkapital	EUR 16.000.000,00 (voll eingezahlt)
Vorstand	Michael Bentlage Jochen Lucht Stephan Rupprecht
Aufsichtsrat	Wolfgang Deml (Vorsitzender) Liu Qiang Tang Bin Dr. Thomas Duhnack Siegfried Klink Thomas Theobald

19.1.10 ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

Treuhandkommanditistin

Firma	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Köln/Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf
Erstes Eintragungsdatum	21. Juli 1998
Registergericht	Amtsgericht Köln
Handelsregister-Nummer	HRB 45300
Stammkapital	DM 50.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Dipl. Kfm./WP Hans-Günter Michels

19.2 Fondsstruktur



20 GLOSSAR

AIF	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn
Agio	Aufgeld auf den Anlagebetrag (Kommanditeinlage). Das Agio ist vom Anleger in einer Summe mit dem Anlagebetrag zu zahlen. Das Agio wird in voller Höhe an die Habona Invest Service GmbH als Abwicklungsgebühr ausgezahlt.
Angestrebte Auszahlungen	Die von der Fondsgesellschaft angestrebten Auszahlungen (vor Steuern) belaufen sich auf 5 % p.a. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss 130,9 %.
Anlage	Anlagebetrag nebst Agio
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Direktkommanditist	Anleger, der sich unmittelbar an dem AIF beteiligt
Due Diligence	Ankaufsprüfung der Immobilienobjekte unter rechtlichen, technischen, kaufmännischen, steuerlichen und umweltrechtlichen Aspekten
Emissionskapital	Das gesamte geplante vom AIF eingeworbene Anlegerkapital in Höhe von EUR 50.000.000 ohne Agio.
Emittentin	Emittentin ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Eschborn und der Geschäftsanschrift Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin Habona Management 06 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main, diese wiederum vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther.
Fondsschließung	Abschluss des Platzierungszeitraums
Gesamtinvestitionsvolumen	Die Fondsgeschäftsführung geht von einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 110.000.000 aus.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, mit Sitz in Hamburg; Geschäftsanschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Kommanditkapital	Das Kommanditkapital umfasst die Kapitalanteile der Gründungskommanditisten, Johannes Palla und Guido Küther, in Höhe von EUR 24.000, den Kapitalanteil der Treuhandkommanditistin in Höhe von EUR 1.000 und darüber hinaus ein geplantes Emissionskapital (ohne Agio) in Höhe von EUR 50.000.000, welches von Anlegern zu erbringen ist.
Komplementärin	Komplementärin der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 06 GmbH; Komplementärin der Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft.
Maximales Platzierungsvolumen	Emissionskapital von EUR 50.000.000 mit der Möglichkeit zur Erhöhung auf ein Maximales Platzierungsvolumen von EUR 100.000.000.
Mindestanlagebetrag	Für jeden Anleger beträgt der Mindestanlagebetrag EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio
Objektgesellschaft	Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn
Platzierungszeitraum	Gesamter Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird.
ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH	Treuhandkommanditistin
Treugeber	Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligt
Treuhandkommanditistin	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Köln/ Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main; Geschäftsanschrift: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main

21 VERBRAUCHERINFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ UND FÜR AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENE VERTRÄGE

Gem. § 312d Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung ab dem 13. Juni 2014 (BGB) i.V.m. Art. 246b des Einführungsgesetzes zum BGB in der Fassung ab dem 13. Juni 2014 sind bei Vorliegen von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen dem Anleger die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind Verträge, (i) die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist, (ii) für die der Verbraucher ein Angebot unter den oben genannten Umständen abgegeben hat, (iii) die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei denen der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unter-

nehmens persönlich und individuell angesprochen wurde, oder (iv) die auf einem Ausflug geschlossen werden, der von dem Unternehmer oder mit seiner Hilfe organisiert wurde, um beim Verbraucher für die Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen.

Fernabsatzverträge (§ 312c BGB) sind Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Fernkommunikationsmittel i. d. S. sind alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien.

Informationen über den AIF (Fondsgesellschaft)

Information über:	Angabe:
Identität des Unternehmens, Register, Registernummer	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 49616, geschäftsansässig: Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn
Hauptgeschäftstätigkeit, Aufsicht	Der Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und das Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen die Gesellschaft als Komplementärin beteiligt ist („Objektgesellschaft“). Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind. Sie darf sich zu diesem Zwecke auch als Komplementärin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie an deren Vermögen zu mehr als 50 % beteiligt ist. Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen und die KVG ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt. Die Habona Invest Service GmbH verfügt zum Datum der Prospektaufstellung über eine Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung (GewO). Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main.
Vertreter	Komplementärin: Habona Management 06 GmbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Guido Küther und Johannes Palla
Ladungsfähige Anschrift	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn/Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn, vertreten durch die Komplementärin Habona Management 06 GmbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Guido Küther und Johannes Palla

Informationen über die Treuhandkommanditistin

Information über:	Angabe:
Identität des Unternehmens, Register, Registernummer	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300, geschäftsansässig: Köln/Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf
Hauptgeschäftstätigkeit, Aufsicht	Die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten nach § 33 StBerG in Verbindung mit § 57 Abs. 3 StBerG, einschließlich der Übernahme von Treuhänderschaften, Vermögensverwaltungen, Testamentsvollstreckungen, Organisationsberatungen und wirtschaftlichen Beratungen. Tätigkeiten, die mit dem Beruf des Steuerberaters nicht vereinbar sind, insbesondere gewerbliche Tätigkeiten gem. § 57 Abs. 4 Nr. 1 StBerG, wie z.B. Handels- und Bankgeschäfte, sind ausgeschlossen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Steuerberaterkammer Köln.
Vertreter	Geschäftsführer: Dipl. Kfm./WP Hans-Günter Michels
Ladungsfähige Anschrift	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf

Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Information über:	Angabe:
Wesentliche Merkmale der Beteiligung	Es handelt sich bei den Anteilen um eine unternehmerische Beteiligung in Form von Kommanditanteilen als Treugeber (mittelbar) über die Treuhandkommanditistin, mit der Möglichkeit, sich später unmittelbar als Direktkommanditist zu beteiligen. Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger (als Treugeber über die Treuhandkommanditistin) die mit der Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 166 ff. HGB begründeten Rechte und Pflichten eines Kommanditisten. Diese werden durch die Regelungen des Gesellschafts- bzw. Treuhand- und Verwaltungsvertrages ergänzt. Auch bei treugeberischer Beteiligung vermitteln sie über die Treuhandkommanditistin die Rechtsstellung eines beschränkt haftenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Bei der Beteiligung handelt es sich unabhängig davon, ob der Anleger mittelbar oder unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt ist, um eine Beteiligung mit den sich daraus ergebenden Risiken, der wirtschaftlichen und steuerlichen Beteiligung am Ergebnis sowie am Vermögen der Fondsgesellschaft. Für steuerliche Zwecke wird dem Anleger das Vermögen der Fondsgesellschaft entsprechend seiner Beteiligungsquote unmittelbar zugerechnet. Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Als Anhang sind der Gesellschaftsvertrag, der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und die Anlagebedingungen voll umfänglich abgedruckt. Wegen der Einzelheiten wird auf diese Dokumente verwiesen.
Zustandekommen des Vertrages	Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung des ausgefüllten Zeichnungsscheines ein Angebot auf Beteiligung an der Fondsgesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin ab. Die Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – nach Absprache mit der Komplementärin – in ihrem freien Ermessen. Die Treuhandkommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebotes eines Treugebers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft verpflichtet. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt auch ohne Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige schriftliche Annahmeerklärung annimmt. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebotes informiert.
Mindestlaufzeit des Vertrages, Vertragliche Kündigungsbedingungen	Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von fünf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt. Die Fondsgesellschaft endet automatisch durch Zeitablauf spätestens am 30. Juni 2024. Im Rahmen der dann folgenden Liquidation durch die Komplementärin wird diese die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft innerhalb von zwei Jahren verwerten (vgl. weitergehend hierzu § 23 des Gesellschaftsvertrages). Bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft bestimmt sich sein Abfindungsguthaben nach § 22 des Gesellschaftsvertrages.
Vertragsstrafe	Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.
Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern	Der Erwerbspreis beträgt mindestens auf EUR 10.000 oder einen höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5 % bezogen auf den gezeichneten Kapitalanteil. Weitere Preisbestandteile existieren nicht. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ (Seite 56 ff.) verwiesen. Insbesondere trägt der Anleger die in Bezug auf den Kommanditanteil anfallenden persönlichen Steuern. Das Unternehmen übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.
Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden	Als weitere Kosten fallen neben dem Agio in Höhe von 5 % sowie die Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Entscheidet sich ein Anleger den mit der Treuhandkommanditistin geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag zu kündigen und sich selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen, so hat er die insoweit entstehenden Handelsregister- und Notargebühren, Auslagen und Kosten zu tragen. Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. Schadensersatzansprüche der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bei nicht bzw. nicht fristgerechter Zahlung des Anlagebetrags inkl. Agio oder bei Erwerb oder Veräußerung der Kommanditbeteiligung.

Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden	keine
Einzelheiten der Zahlung und Lieferung/ Erfüllung	Die Zahlungstermine ergeben sich aus dem Zeichnungsschein. Bei späterer Beteiligung als Direktkommanditist erfolgt eine Eintragung im Handelsregister des für den Sitz des Unternehmens zuständigen Amtsgerichts. Die Anleger werden über die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin informiert.
Leistungsvorbehalte	Nach Annahme der Beteiligungserklärung durch die Treuhandkommanditistin und Erfüllung der Einzahlungsverpflichtung des Anlegers bestehen keine Leistungsvorbehalte.
Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung	Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist, auf die das Unternehmen keinen Einfluss hat. Die angebotene Beteiligung ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Beteiligung liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Deshalb verbindet sich mit dieser Beteiligung das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals. Die wesentlichen Risiken der Beteiligungen sind im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 31 ff.) dargestellt.
Befristung der Informationen	Diese Informationen sind bis zu einer ausdrücklichen Änderung gültig.
Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt	Bundesrepublik Deutschland
Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Vertragssprache	Auf den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher i. S. v. § 13 BGB ist, ist Gerichtsstand der allgemeine Gerichtsstand des Anlegers. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart. Der Verkaufsprospekt sowie diese zusätzlichen Informationen und die gesamte übrige Kommunikation werden verbindlich ausschließlich in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.
Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren	Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellen-Verfahrensordnung sind bei der Deutsche Bundesbank – Schlichtungsstelle Postfach 11 12 32 60047 Frankfurt am Main Telefon: 069-2388-1907/-1906 Telefax: 069-2388-1919 erhältlich. Der Anleger als Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit auch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.
Garantie/Entschädigungsregelung	Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregeln bestehen nicht.

Anlage I: Anlagebedingungen

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Eschborn

(nachfolgend „**Gesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt)

extern verwaltet durch die

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg

(nachfolgend „**AIF-KVG**“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB;
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

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

§ 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft muss mindestens 60 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter § 1 Nummer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren.
2. Bis zu 40 % des investierten Kapitals kann in Bankguthaben nach § 1 Nummer 3 gehalten werden.
3. Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG mit Sitz in Eschborn (die „Objektgesellschaft“) oder andere Zweck- oder Immobiliengesellschaften – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Dies kann auch durch Anteilserwerb an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjektes an diesen vermietet sein muss.
4. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Bei Investitionsentscheidungen, auch bei Investitionen über die Objektgesellschaft oder andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, werden folgende Grundsätze berücksichtigt, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-KVG liegt:

Geografische Verteilung

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Es wird nicht mehr als 30 % des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert. Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland sind nicht zulässig.

Großflächiger Einzelhandel

Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren.

Langfristiger Mietvertrag mit Discountern/ Vollversorgern

Die Gesellschaft wird mindestens 60 % des investierten Kapitals in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen (mit mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt) mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investieren; bei bis zu 40 % des investierten Kapitals kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters weniger als zwölf Jahre betragen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von sechs Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von einwandfreier Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

5. Die Investitionen erfolgen direkt oder mittelbar über die Objektgesellschaft oder andere Zweck- oder Immobiliengesellschaften in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am Wert des gesamten AIF im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 Satz 1 KAGB gilt damit als erfüllt.
6. Die Investitionsphase dauert längstens bis zum 31. Juli 2020.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, 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, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die von der Objektgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der in Satz 1 genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögenswerte beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, 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, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

Es dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden.

Anteilklassen

§ 5 Anteilklassen

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

Ausgabepreis und Kosten

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und

dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. **Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 14,72 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 15,45 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. **Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. **Initialkosten**

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,45 % der Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

5. **Steuern**

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

§ 7 Laufende Kosten

1. **Summe aller laufenden Vergütungen**

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Nummern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 1,44 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nummer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nummer 8 berechnet werden.

2. **Bemessungsgrundlage**

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft 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.

3. **Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind**

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2017 eine jährliche Vergütung in

Höhe von bis zu 0,72 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Ab Liquidationsöffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,96 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft (Komplementärin) erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,26 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Eine Mindestvergütung in Höhe von EUR 2.975 wird für einen Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe vereinbart.

c) Die Treuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,22 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

4. **Vergütung und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB)**

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. **Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0863 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 17.850.

Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6. **Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen**

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen und Gebühren);
 5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
 10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 11. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
 12. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1 bis 12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung

der Objektgesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

- c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft (Objektgesellschaft oder andere Gesellschaft i.S.d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. **Investitionskosten**

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. **Erfolgsabhängige Vergütung**

Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

9. **Geldwerte Vorteile**

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit

der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt, kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilswerts verlangen.

11. Steuern

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

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr und Berichte / Auflösung und Liquidation

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis fünf Kalenderjahre nach Fondsschließung (Beendigung der Annahme von weiteren Anlegern), längstens bis zum 30. Juni 2024 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewi-

ckelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 17 des Gesellschaftsvertrags hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um insgesamt bis zu zweieinhalb Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
 - » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
 - » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
 - » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
 4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
 5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der AIF-KVG geschlossenen 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 Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für sämtliche 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 Satz 1 unberührt.

§ 11 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nummer 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag der

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1 Firma, Sitz und Bekanntmachungen

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Eschborn.
3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und das Veräußern von Grundstücken bzw. Immobilien direkt oder über Gesellschaften, an denen die Gesellschaft als Komplementärin beteiligt ist („**Objektgesellschaft**“).
2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind. Sie darf sich zu diesem Zwecke auch als Komplementärin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie an deren Vermögen zu mehr als 50 % beteiligt ist.

§ 3 Beginn der Gesellschaft, Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte mit der Eintragung in das Handelsregister. Vorher dürfen keine Geschäfte im Namen der Gesellschaft getätigt werden.
2. Die Gesellschaft wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Gesellschaft wird für die Dauer von ihrer Gründung bis fünf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024, gegründet. Eine ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember 2017.

§ 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend „**Komplementärin**“ genannt) ist die Habona Management 06 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108488. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Gesellschaft können jederzeit weitere Komplementärinnen, die am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt sind, beitreten, sofern diese eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Deutschland sind, deren Stammkapital dem gesetzlichen Mindeststammkapital entspricht und – bis auf eine Minderung in Höhe der Gründungskosten – vollständig in bar eingezahlt ist.
2. Kommanditisten sind:
 - a) Herr Guido Küther, geboren am 25. Dezember 1981, mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 12.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 600. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.
 - b) Herr Johannes Palla, geboren am 9. Oktober 1978, mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 12.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 600. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.
 - c) Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300 (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die zunächst als Haftsumme in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50; sie erhöht sich im Falle der Erhöhung ihres Kapitalanteils gemäß nachfolgendem § 5 entsprechend. Die anfängliche Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin ist sofort fällig in bar und in voller Höhe zu leisten.

3. Ohne Zustimmung der Mitgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einmalig oder in mehreren Tranchen zu erhöhen. Die Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin erfolgt jeweils mit Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin (§ 5 Absatz 1) in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 5 nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind. Sofern ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten und in entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 5 Absatz 4 eine diesbezügliche bereits in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.
5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, bis einschließlich zum 30. September 2018 („1. Platzierungsabschnitt“) das Kommanditkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000 („Maximales Platzierungsvolumen“) auf bis zu EUR 50.025.000 zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Komplementärin bis zum 30. Juni 2019 („2. Platzierungsabschnitt“) verlängert werden. Der gesamte Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird, wird als „Platzierungszeitraum“ bezeichnet. Der Abschluss des Platzierungszeitraums wird „Fondsschließung“ genannt.
6. Die Komplementärin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 100.000.000 zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder der AIF anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.
7. Die Komplementärin ist berechtigt auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens zzgl. EUR 25.000 die Vollplatzierung zu erklären, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist.
8. Die Komplementärin ist berechtigt, den im Investitions- und Finanz-

plan vorgesehenen Fremdkapitalanteil langfristig im Rahmen wirtschaftlich vertretbarer Grenzen zulasten des Kommanditkapitals zu erhöhen oder zu verringern. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Absatz 3 ist hierfür nicht erforderlich.

9. Ebenfalls ist die Komplementärin berechtigt, auf Ebene der Objektgesellschaft Zwischenfinanzierungen zu marktüblichen Konditionen aufzunehmen.
10. Unabhängig von vorgenannten Regelungen gelten für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen. Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 Beitritt weiterer Anleger

1. Weitere Anleger können sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage 1). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis der Gesellschaft gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.
2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 6 werden auch als „Anleger“ bezeichnet. Die Anleger, die Treuhandkommanditistin und die Gründungskommanditisten werden auch als „Kommanditisten“ bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als „Gesellschafter“ bezeichnet.
3. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt EUR 10.000 (ohne Agio), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als „Pflichteinlage“ bzw. als „Anlagebetrag“ bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 5 % auf den Anlagebetrag („Agio“). Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen.
4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Gesellschaft als Treugeber wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung, von der ein Vordruck als Anlage 2 beigefügt ist, abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine

anderweitige schriftliche Annahmeerklärung, anzunehmen. Die Annahme eines Angebots eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Komplementärin – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin; sie ist nicht zur Annahme eines Angebotes eines Anlegers verpflichtet. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang einer durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.

5. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich des vereinbarten Agios durch den Anleger. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Agio – jeweils zeitnah vorzunehmen.
6. Als Haftsumme werden jeweils 5 % der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.
7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Komplementärin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand zu nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.
8. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

§ 6 Unmittelbarer Beitritt, Vollmachten, Übertragung der Treuhänderstellung

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, nach Wahl der Anleger dafür Sorge zu tragen, dass diese unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden („Direktkommanditist“). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch

die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet („Verwaltungstreuhand“ oder „Verwaltungsmandat“). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß § 9 Absatz 3 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch den Treugeber.

2. Alle Anleger, auch im Wege einer Rechtsnachfolge neu eintretende Anleger, bevollmächtigen die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Vollmacht ist der Gesellschaft auf Kosten des beitretenden Anlegers in notariell beglaubigter Form – unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt, entsprechend dem als Anlage 3 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist. Der Anleger hat die Kosten für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.
3. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 5 % der jeweiligen Pflichteinlage. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Absatz 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam.

Im Falle, dass ein Treugeber eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft wünscht (Direktkommanditist), ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, ihren bis dahin für diesen Anleger treuhänderisch gehaltenen Anteil auf diesen zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin ist in entsprechender Anwendung der Bestimmungen in § 5 Absatz 4 bevollmächtigt, die Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die Treuhandkommanditistin für diese Beteiligung nur noch die Funktion der Verwaltungstreuhänderin ausüben wird; ihr eigener Beteiligungsbetrag allerdings entsprechend herabgesetzt ist. Sofern die Treuhandkommanditistin die Funktion einer Verwaltungstreuhänderin einnimmt, ist sie entsprechend der bereits im Treuhand- und Verwaltungsvertrag enthaltenen Vollmacht zur vertretungsweisen Wahrnehmung der auf die Beteiligung entfallenden Rechte berechtigt.

§ 7 Kapitaleinzahlungen

1. Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 5 Absatz 4 auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber:	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	22383710
Bank:	Rüsselsheimer Volksbank eG
BLZ:	50093000
IBAN:	DE94 5009 3000 0022 3837 10
BIC:	GENODE51RUS
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

2. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

§ 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist vom Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister (bzw. Eintragung der Erhöhung des Haftkapitals) an auf ihre jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Die Pflichteinlage der Kommanditisten wird zu 5 % als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß § 172 Absatz 4 HGB durch Entnahmen, Ausschüttungen oder Rückzahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.
2. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr

oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

3. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach § 22 nicht als Rückzahlung der Hafteinlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. eines vereinbarten Agios) hinaus übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt.

§ 9 Geschäftsführung, Vertretung

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung ist grundsätzlich die Komplementärin berechtigt und verpflichtet. Sie vertritt die Gesellschaft alleine und ist berechtigt, Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit. Die Geschäftsführer der Komplementärin („Fondsgeschäftsführung“) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch bezeichnet als „KVG“)

die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

2. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Absatz 5 KAGB die Abberufung der Fondsgeschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Komplementärin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen oder eine neue Komplementärin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
3. Die Komplementärin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden (§ 10). Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Komplementärin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:
 - a) Abschluss bzw. Vornahme der im Rahmen des Investitions- und Finanzierungsplans vorgesehenen bzw. im Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere
 - Vertrag über Vertriebskoordination mit der Habona Invest Service GmbH,
 - Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH,
 - Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft,
 - Gesellschaftervereinbarung,
 - Bestellung und Abberufung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.
 - b) Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;
 - c) Anpassungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

Die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im

Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnungen (zusammen „AIFM-Gesetze“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge („Regulatorische Anpassungen“) erforderlich sein werden. Die Komplementärin ist berechtigt, die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; sofern eine KVG bestellt ist, ist diese in die Änderungen einzubeziehen.

Sollte abweichend hiervon die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Abschluss von Vereinbarungen aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Zustimmung der Anleger bedürfen, so verpflichten sich die Anleger, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der Regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.

Sämtliche durch die Komplementärin nach dieser Ziffer durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

§ 10 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

1. Die Fondsgeschäftsführung benennt und bestellt eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und schließt mit dieser einen entsprechenden KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:
 - Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten, Vornahme von Umbaumaßnahmen. Dieses umfasst insbesondere eine vorherige Immobilienobjektauswahl, inklusive insbesondere die Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. Die KVG wird im Rahmen dieses Prozesses die Habona Invest Asset Management GmbH einbinden und mit der Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten, Objektprüfung, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse beauftragen. Die Habona Invest Asset Management GmbH wird der KVG jeweils einen Vorschlag zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjektes

unterbreiten. Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl und des Vorschlags durch die Habona Invest Asset Management GmbH und die Entscheidung über An- und Verkauf von Immobilienobjekten werden sowohl die Habona Invest Asset Management GmbH als auch die KVG die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten. Die KVG entscheidet – aufgrund eines Vorschlags der Habona Invest Asset Management GmbH – inwieweit bauliche Veränderungen an Immobilienobjekten vorgenommen werden sollen. Die Objektgesellschaft wird zu diesem Zweck – auf Vorschlag der Habona Invest Asset Management GmbH und in Abstimmung mit der KVG – mit einem Generalübernehmer ein Vertrag über die Baudurchführung (Generalübernehmervertrag) der baulichen Veränderungen schließen.

- Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerbers in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
 - Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zu Verfügung gestellt.
 - Vorlage eines Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
2. Die Komplementärin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen. Dabei ist die Komplementärin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der KVG zu unterwerfen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG.
 3. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i.V.m. §§ 99, 100 KAGB.
 4. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, ist die Fondsgeschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.

§ 11 Kontrollrechte, Jahresbericht

1. Das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB steht den Kommanditisten

zu. Weiterhin besteht das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft einsehen zu lassen, wobei der betreffende Kommanditist die damit verbundenen Kosten zu tragen hat. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB (Widerspruchs- und Kontrollrecht) sowie das Einsichtsrecht gemäß Satz 2 eingeräumt. Das Widerspruchsrecht des § 164 HGB entfällt, sofern die betreffende Maßnahme in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist, die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch Gesellschafter einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der Jahresbericht diesem in Kopie übersendet.

§ 12 Gesellschafterkonten

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Kommanditisten geführt:
 - a) Kapitalkonto I (Einlagenkonto)

Auf dem Konto wird die Hafteinlage des Anlegers, der Gründungskommanditisten und der Treuhandkommanditistin ausgewiesen. Die Hafteinlage ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.
 - b) Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Der über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlagebetrag sowie das Agio, das der Anleger geleistet hat, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.
 - c) Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)

Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
 - d) Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)

Auf dem Konto werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
2. Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt.

§ 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

1. Die von der Gesellschaft angestrebte (weder garantierte oder zugesicherte) Rendite (vor Steuern) beträgt 5 % p.a. bei einer angenommenen Laufzeit der Beteiligung von 5 (fünf) Jahren („Zielrendite“). Zur Berechnung dieser Rendite wird die Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return - IRR) verwandt („IRR-Rendite“). Hierbei ist Folgendes zu beachten: Die IRR-Rendite wird anhand der Einzahlung des Eigenkapitals (ohne Agio) sowie den in der Fondslaufzeit getätigten Ausschüttungen der Gesellschaft berechnet. Etwaige von der Gesellschaft für den Kommanditisten abzuführende oder einzubehaltende Steuern sind bei der Berechnung der IRR-Rendite wie eine Ausschüttung an den Kommanditisten zu berücksichtigen. Die IRR-Methode ist nicht ohne weiteres zum Vergleich mit anderen Vermögensanlagen wie z.B. festverzinslichen Wertpapieren geeignet.
 2. Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 7 sind die Gesellschafter im Verhältnis des Kapitalkontos I gemäß § 12 am Vermögen und am Ergebnis beteiligt. Die Komplementärin ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.
 3. Den Kommanditisten werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres jeweiligen Anlagebetrages übersteigen.
 4. Für die Ergebnisse des Zeitraums bis zur Fondsschließung gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich, von den auf den Zeitraum nach ihrer Beitragsleistung entfallenden Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Beitragsleistung rechnerisch gemäß dem Verhältnis des Kapitalkontos I gemäß § 12 an den kumulierten Jahresergebnissen beteiligt sind.
 5. Die Kommanditisten erhalten sodann nach Fondsschließung zunächst Anteile an den Gewinnen der Gesellschaft bis die Summe der getätigten Ausschüttungen der Höhe ihrer geleisteten Einlagen ohne Agio entspricht (Vollrückzahlung).
 6. Danach erhalten die Kommanditisten weitere Anteile an den Gewinnen bis gem. Absatz 1 auf ihr eingezahltes Eigenkapital (ohne Agio) die Zielrendite erreicht ist (Vorzugsgewinn).
 7. Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche gem. Absatz 6 werden weitere Gewinne zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Kommanditisten im Verhältnis 40:60 verteilt.
- ihres Kapitalkontos I gemäß § 12 Absatz 1 a) teil. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Kapitalkonto III zu verbuchen.
2. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so nimmt er nur insofern am Ergebnis teil, als dieses auf Einnahmen und Ausgaben zurückzuführen ist, die in der Zeit vereinnahmt bzw. verausgabt wurden, während welcher der Kommanditist der Gesellschaft angehört hat. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge.
 3. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausbezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Komplementärin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es ist beabsichtigt, die verfügbare Liquidität spätestens jeweils zum 15. August an die Gesellschafter auszuschütten. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Ausschüttungen von verfügbarer Liquidität vornehmen. Die KVG ist berechtigt, Rückflüsse aus dem Verkauf von Immobilienobjekten – unter Berücksichtigung der Investitionskriterien – bis zur Höhe der jeweiligen Erstinvestition zu reinvestieren. Es ist geplant, zum 31. Dezember 2018 erstmalig eine Ausschüttung vorzunehmen, soweit sich nach diesem Absatz 3 ein ausschüttungsfähiger Betrag ergibt. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Ausschüttungen. Die Verteilung erfolgt nach dem für die Gewinnverteilung in § 13 festgelegten Schlüssel und Rang.
 4. Soweit Ausschüttungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen; insoweit gilt § 8 Absatz 1 und 2.
 5. Eine Rückforderung von erfolgten Ausschüttungen durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen.

§ 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

1. An Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter – entsprechend den Regelungen des § 13 – grundsätzlich im Verhältnis

§ 15 Jahresabschluss

1. Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Die Gesellschafterversammlung wählt den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Komplementärin.
3. Der aufgestellte, festgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen sowie bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen und anschließend – spätestens jedoch mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen. Der Prüfungsbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB unverzüglich nach Beendigung der Prüfung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.

§ 16 Sonderbetriebsausgaben, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht

1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2 AO und reicht diese beim für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt ein.
2. Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung ihre Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Komplementärin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt, von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der Feststellungserklärung nicht mehr zu berücksichtigen. Rechtsbehelfe, sonstige Rechtsmittel oder Anträge im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft dürfen von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Komplementärin eingelegt werden.
3. Die Gesellschafter erteilen der Komplementärin jeweils einzeln Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit der Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide

und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

§ 17 Gesellschafterbeschlüsse, Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafterversammlung ist, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die KVG außer in den gesetzlich vorgeschriebenen oder sonst in diesem Vertrag bezeichneten Fällen, zuständig für:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
 - b) Entlastung der Komplementärin;
 - c) außergewöhnliche Rechtsgeschäfte gemäß § 9 Absatz 3;
 - d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - e) Auflösung der Gesellschaft;
 - f) Wahl des Abschlussprüfers.
2. In jedem Geschäftsjahr findet spätestens 8 Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die in Absatz 1 Ziff. a), b) und f) genannten Tagesordnungspunkte umfasst. Die Komplementärin ist darüber hinaus zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint – dieses Recht steht auch der KVG zu; laufende Abstimmungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch Einladung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an die der Gesellschaft zuletzt benannte Adresse eines jeden Kommanditisten. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. Die Einladung gilt am dritten Tag nach der Aufgabe bei der Post als zugegangen. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden.
4. Der Geschäftsführer der Komplementärin führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der ihn vertritt. Von der Versammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das in Kopie den Gesellschaftern spätestens vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung per Post zuzusenden ist. Der Protokollführer wird von dem Geschäftsführer der Komplementärin, der den Vorsitz in der Versammlung innehat, bestimmt.

5. Jeder Kommanditist (d.h. auch jeder Anleger, der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist) kann sich bei der Beschlussfassung durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Komplementärin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind.
7. Sollte die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig sein, ist binnen vier Wochen eine neue Versammlung nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages einzuberufen. Diese ist bezüglich der Tagesordnungspunkte der ehemals beschlussunfähigen Versammlung in jedem Falle beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
8. Je EUR 1.000 des Gesellschaftskapitals bzw. des Treugeberkapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme. Die Komplementärin verfügt über 50 Stimmen.
9. Je treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil eines Treugebers bzw. je direkt gehaltenen Kommanditanteil kann nur einheitlich abgestimmt werden. Die Treuhandkommanditistin kann hinsichtlich der von ihr treuhänderisch gehaltenen und verwalteten Beteiligungen entsprechend ihr erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben und ihr Stimmrecht gespalten ausüben.
10. Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.
11. Beschlüsse gemäß Absatz 1 d) – e) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
12. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Absatz 3 KAGB verwiesen.
13. Stimmenthaltungen gelten als nicht an der Abstimmung teilgenommen. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.
14. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im schriftlichen Verfahren („Umlaufverfahren“) gefasst werden; die Entscheidung darüber liegt im freien Ermessen der Komplementärin. Hierzu hat die Komplementärin den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände zu übersenden. Sie gilt am dritten Werktag nach der Aufgabe der Aufforderung als zugegangen. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von der Komplementärin zu erläutern. Der Beschlussvorschlag ist so zu fassen, dass mit „ja“, „nein“ oder „Enthaltung“ gestimmt werden kann. Die den Gesellschaftern gesetzte Frist zur Abgabe der Stimmen soll mindestens vier Wochen betragen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die schriftliche Stimmabgabe muss der Komplementärin innerhalb der festgesetzten Frist zugegangen sein. Für die notwendigen Mehrheiten und die Beschlussfähigkeiten gelten die Regelungen über die Präsenzversammlung entsprechend. Über die Ergebnisse des Umlaufverfahrens ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, von dem die Komplementärin den Anlegern eine Kopie zu übersenden hat.

§ 18 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt.
2. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gemäß § 22 zu. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.
3. Die Treuhandkommanditistin ist bezogen auf einen treuhänderisch gehaltenen Anteil zur Kündigung berechtigt, wenn sie nachweist, dass der zugrunde liegende Treuhand- und Verwaltungsvertrag beendet wurde.
4. Scheidet die Komplementärin aus, sind die Kommanditisten verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entspre-

chender Satzung zu gründen und sie oder einen (oder mehrere) Kommanditisten als Komplementär(e) aufzunehmen. Das Ausscheiden der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter wirksam beigetreten ist; die Geschäftsführer der neuen Komplementärin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Sollte es den Kommanditisten nicht gelingen, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen, wird die Gesellschaft aufgelöst.

§ 19 Tod eines Gesellschafters

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschafters durch die Erben an ihn nachzuweisen.
2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Anforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.
3. Alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erbfall des verstorbenen Gesellschafters entstanden sind, sind durch die Erben oder Vermächtnisnehmer zu tragen.

§ 20 Übertragung und Belastung von Kommanditeilen

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftsanteilen gemäß nachstehendem Absatz 5 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung oder Belastung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil

durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens EUR 10.000 betragen. Ausnahmen können von der Komplementärin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Diese Beschränkung der Übertragung oder sonstigen Verfügung gilt nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber.

2. Der Übertragende bzw. Verfügende trägt alle hierdurch der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen, einschließlich Steuern. Ferner ist in jedem Fall der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Komplementärin durch Mitteilung gegenüber der Komplementärin auf seine Kosten zu veranlassen. Er trägt die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Eintragung.
3. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung, insbesondere auch jede Belastung ist, soweit sie der Zustimmung der Komplementärin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung bis zum 30. November eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.
4. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 12) unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschafters erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftersanteil nicht möglich.
5. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditeil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ausschüttungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben und Abfindungen, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin aber nicht berechtigt, ihre Beteiligung zu übertragen.
6. Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich.

§ 21 Ausscheiden, Ausschließung eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:
 - mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
 - mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.

2. Die Komplementärin kann einen Gesellschafter fristlos aus der Gesellschaft ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird,
- ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt,
- ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 20 verfügt.

Ein wichtiger Grund für den Ausschluss der Treuhandkommanditistin liegt darüber hinaus insbesondere vor, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag – auch nach angemessener Fristsetzung durch die Komplementärin – nicht nachkommt oder wenn die Komplementärin – nach billigen Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist.

3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Komplementärin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund nach Absatz 2 in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.
4. Die Treuhandkommanditistin scheidet abweichend von Absatz 1 und 3 dadurch aus der Gesellschaft aus, dass sie ihren Kommanditanteil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditanteils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.

5. Sofern der Komplementärin aufgrund von regulatorischen Vorgaben weitere Rechtspflichten auferlegt werden, die sie nach freiem Ermessen nicht tragen kann oder will, so ist die Komplementärin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich eine neue Komplementärin in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführung – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die Geschäftsführer einer neuen Komplementärin müssen fachlich geeignet und zuverlässig sein.

§ 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss nach § 18 und § 21 aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt. Die Höhe der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an dem so ermittelten Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner auf dem Kapitalkonto I gebuchten festen Einlage zu den auf den Kapitalkonten I insgesamt verbuchten festen Einlagen aller Gesellschafter. Die Treuhandkommanditistin erhält im Falle ihres Ausscheidens eine Abfindung lediglich berechnet entsprechend der Höhe des Kommanditanteils, den sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält.
2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch die Gesellschaft dieser widerspricht, wird die Höhe der Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.
3. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätsslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.
4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.

§ 23 Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet (§ 3 Absatz 2) („Grundlaufzeit“), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % einmalig um insgesamt bis zu zweieinhalb Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass
 - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
 - der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
 - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
 - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Komplementärin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
2. Die Liquidation obliegt der Komplementärin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages. Liquidator ist die Komplementärin.
3. Im Rahmen der Liquidation wird die Komplementärin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten.
4. Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 unter den Gesellschaftern verteilt.

Die Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.

5. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 24 Haftung, Freistellung

Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

§ 25 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt bei Änderung des Gesellschaftsvertrages durch einen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen in § 17 gefassten Gesellschaftsbeschluss.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Gesellschaft trägt die für die Gründung anfallenden Kosten.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter sind vielmehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.
5. Die Auslegung des Gesellschaftsvertrages hat, sofern erforderlich, unter Einbeziehung der Bestimmungen der Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsverträge zu erfolgen.

Ort, Datum

Ort, Datum

Guido Küther

Geschäftsführer, Habona Management 06 GmbH

Hans-Günter Michels

Geschäftsführer, ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

Ort, Datum

Johannes Palla

Geschäftsführer, Habona Management 06 GmbH

Ort, Datum

Ort, Datum

Guido Küther

Johannes Palla

TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen der

jeweils in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zur **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** benannten Person (nachfolgend „**Treugeber**“ oder „**Anleger**“ genannt)

und der Firma

ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Hans-Günter Michels (nachfolgend „**Treuhandkommanditistin**“ oder „**Verwalterin**“ genannt)

und der Firma

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Ventura-Haus, Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Habona Management 06 GmbH, diese wiederum vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Guido Küther und Johannes Palla, (nachfolgend „**Gesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt)

sowie der Firma

Habona Management 06 GmbH, vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Guido Küther und Johannes Palla, (nachfolgend „**Komplementärin**“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

1. Die Treuhandkommanditistin ist Kommanditistin der Gesellschaft.
2. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“) sieht in § 4 Absatz 3 und 4 die fremdnützige Erhöhung der jeweiligen Kommanditeinlage der Treuhandkom-

manditistin zugunsten von Anlegern vor, die sich mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin nach den §§ 1 bis 9 (Treuhandverhältnis) und §§ 13 ff. (Gemeinsame Bestimmung) dieses Vertrages an der Gesellschaft beteiligen.

Weiter wird die Treuhandkommanditistin die Kommanditanteile von Anlegern, die von ihrem Recht auf Übertragung der Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung Gebrauch gemacht haben und sich selbst als Kommanditisten in das Handelsregister haben eintragen lassen („Direktkommanditist“) gemäß der §§ 10 bis 12 (Verwaltungsverhältnis für Direktkommanditisten) und §§ 13 ff. (Gemeinsame Bestimmung) dieses Vertrages verwalten.

3. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind den Anlegern als Teil des Verkaufsprospektes der Gesellschaft ausgehändigt und von ihnen zur Kenntnis genommen worden. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind Grundlage und wesentlicher Bestandteil dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen vorgesehen sind, gelten für die Treugeber die für die Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen entsprechend. Für den Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen vorrangig.
4. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt EUR 10.000 (ohne Agio), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als „Pflichteinlage“ bzw. als „Anlagebetrag“ bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 5 % auf den Anlagebetrag („Agio“). Der Gesellschaft steht es frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen.

1. Teil Treuhandverhältnis für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber

§ 1 Abschluss und Inhalt des Treuhandvertrages

1. Das Angebot eines Treugebers kann nur durch Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung bei der Treuhandkommanditistin erfolgen.

Die Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – nach Absprache mit der Komplementärin – in ihrem freien Ermessen. Die Treuhandkommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebotes eines Treugebers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft verpflichtet.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt auch ohne Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige schriftliche Annahmeerklärung annimmt. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung (§ 151 S.1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.

2. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt die Treuhandkommanditistin auf der Grundlage dieses Vertrages, seinen Kommanditanteil an der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG in Höhe des vom Treugeber in der Beitrittserklärung gezeichneten Beteiligungsbetrages zu erhöhen. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam. Der Erhöhungs- bzw. Anlagebetrag ist zu 5 % als Haftsumme im Handelsregister einzutragen.
3. Die Treuhandkommanditistin erwirbt den auftragsgemäß erhöhten Kommanditanteil im Auftrag des Treugebers im eigenen Namen aber für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist. Die Treuhandkommanditistin wird den erhöhten Anteil der Kommanditbeteiligung treuhänderisch für den Treugeber halten und verwalten nach Maßgabe dieses Vertrages sowie ergänzend nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind wesentlicher Bestandteil auch dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und ergänzend zu berücksichtigen, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Gegenteiliges vereinbart wird. Das Treuhandverhältnis erstreckt sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Beteiligung, um den die Treu-

handkommanditistin in Ausführung des ihr vom Treugeber erteilten Auftrages ihren Kommanditanteil an der Gesellschaft erhöht hat und insoweit bezogen auf alle Rechte und Pflichten. Die sich aus dieser Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Entsprechend nimmt er über seine Treugeberstellung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft wie ein Kommanditist teil.

4. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten.

§ 2 Einzahlung des Anlagebetrages

1. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm im Rahmen der Beitrittserklärung gezeichneten Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages abweichend berechnet) hierauf spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebotes auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber:	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	22383710
Bank:	Rüsselsheimer Volksbank eG
Bankleitzahl:	50093000
IBAN:	DE94 5009 3000 0022 3837 10
BIC:	GENODE51RUS
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

2. Der Abschluss dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zzgl. Agio durch den Anleger.
3. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

§ 3 Handelsregistereintragungen

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrages nebst Agio – zeitnah vorzunehmen.
2. Die Treuhandkommanditistin erhöht ihre Pflichteinlage gegenüber der Gesellschaft in Höhe des vom Treugeber gezeichneten und auf dem Fondskonto der Gesellschaft eingezahlten Anlagebetrages. Als Haftsumme werden jeweils 5 % der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.

Die Kosten der Handelsregistereintragung einschließlich Notarkosten werden von der Gesellschaft getragen.

Sofern der Treugeber wirksam diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenen Treugebers zurückzutreten.

§ 4 Mitwirkungs- und Teilhaberechte der Treugeber

1. Der Treugeber übernimmt im Innenverhältnis in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen, mit Ausnahme der gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin, insbesondere ihres Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, ihres jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditanteil und ihres Rechts auf eine gespaltene Stimmrechtsausübung.
2. Der Treugeber ist berechtigt, selbst an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Die Treuhandkommanditistin erteilt hiermit dem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere der Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus den für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen – unter Beachtung ihrer Treupflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern. Die Bevollmächtigung ist auflösend bedingt auf die Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages.
3. Soweit der Treugeber unmittelbar handelt und Rechte wahrnimmt, übt die Treuhandkommanditistin ihre mitgliedschaftlichen Rechte insoweit nicht aus. Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine

mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.

4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben.
5. Erklärungen der Gesellschaft, der Komplementärin oder der Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber gelten drei Werktage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Treugebers als zugegangen. Dies gilt nicht, wenn es sich um eine Erklärung von besonderer Bedeutung handelt oder wenn eine schriftliche Mitteilung als unzustellbar an die Gesellschaft oder die Treuhandkommanditistin zurückgelangt und die Unzustellbarkeit vom Treugeber nicht zu vertreten ist oder wenn die Gesellschaft oder die Treuhandkommanditistin erkennt, dass die Mitteilung aufgrund einer allgemeinen Störung des Postbetriebes dem Treugeber nicht zugegangen ist.
6. Sind solche unter Absatz 5 genannte Erklärungen zugegangen bzw. wird ihr Zugang gem. Absatz 5 fingiert, gelten Sie als genehmigt, wenn der Treugeber nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung schriftlich gegenüber der Gesellschaft bzw. gegenüber der Treuhandkommanditistin widerspricht, sofern ihn die Gesellschaft, die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin auf diese Folge bei der Bekanntgabe besonders hingewiesen hat.

§ 5 Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand verwalten und dabei die Vereinbarungen dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen beachten. Unabhängig von Regelungen betreffend die Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Rechte im Gesellschaftsvertrag tritt die Treuhandkommanditistin hiermit an den dies annehmenden Treugeber sämtliche Rechte aus den für ihn gehaltenen Kommanditanteilen, insbesondere die Rechte aus der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, an Gewinn und Verlust, an beschlossenen Ausschüttungen (Entnahmerecht), an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös der Gesellschaft in dem Umfang ab, wie diese dem Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Gesellschaftsvertrages gebühren.

Die Abtretung wird der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin hiermit mitgeteilt. Zahlungen der Gesellschaft an den Anleger können durch die Gesellschaft schuldbeitend direkt an diesen Anleger vorgenommen werden.

2. Die Treuhandkommanditistin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen. Sie ist verpflichtet, die im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit erhaltenen Vermögenswerte von ihrem eigenen Vermögen getrennt zu halten. Die Treuhandkommanditistin wird alles, was sie aufgrund des Treuhandverhältnisses von der Gesellschaft erhält, insbesondere anteilige Gewinnansprüche, Ausschüttungen und den Anteil des Treugebers an einem Liquiditätsüberschuss an den Treugeber herausgeben, soweit er auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil entfällt. Zurückbehaltungsrechte stehen der Treuhandkommanditistin nur insoweit zu, wie dies zur Abwendung einer persönlichen Haftungsanspruchnahme der Treuhandkommanditistin aufgrund ihrer Stellung als Treuhandkommanditistin betreffend den treuhänderisch gehaltenen Anteil erforderlich ist.
3. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber im erforderlichen Rahmen über die Verhältnisse der Gesellschaft informieren.
4. Die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist ausdrücklich auf die in diesem Vertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Aufgaben beschränkt. Die Treuhandkommanditistin ist weder zu Rechtsgeschäften und/oder Handlungen, die dem Rechtsberatungsgesetz unterfallen, noch zu weitergehenden Aufgaben, z.B. Kontrolle oder Aufsicht der Gesellschaft oder ihrer Organe, berechtigt oder verpflichtet.
5. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von allen seine Treugeberbeteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn gegenüber der Gesellschaft eingetret oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin resultieren. Wurde die Treuhandkommanditistin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, so hat der Treugeber unverzüglich Ersatz zu leisten. Die Treuhandkommanditistin kann Zahlungen an den Treugeber so lange verweigern, bis dieser ihr in Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet oder bis Ersatz geleistet wurde.
6. Eine Abtretung etwaiger Freistellungs- und/oder Rückgriffsansprüche der Treuhandkommanditistin an die Komplementärin, die Gesellschaft oder anderweitige Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenfalls ist eine gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Treugeber untereinander ausgeschlossen.

7. Der Treugeber ist darüber informiert und akzeptiert, dass die Treuhandkommanditistin Treuhand- und Verwaltungsverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese Kommanditbeteiligungen (oder Teile) an der Gesellschaft treuhänderisch hält und verwaltet. Verschiedene Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Gesellschaft.
8. Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben den Weisungen des Treugebers, soweit nicht dieser Vertrag, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie sonstige Rechtspflichten dem entgegenstehen.

§ 6 Insolvenz / Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

1. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse tritt die Treuhandkommanditistin hiermit unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebers mit Rechtsnachfolgevermerk in das Handelsregister die von ihr gehaltene Kommanditbeteiligung in Höhe des Treugeberanteils (mit allen damit verbundenen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten) an den dies hiermit ausdrücklich annehmenden Treugeber im Wege der Sonderrechtsnachfolge mit Nachfolgevermerk ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit ausdrücklich an. Eine Verwaltungstreuhand nach den §§ 10 ff. dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages wird für die übertragende Kommanditbeteiligung nicht begründet.
2. Entsprechendes gilt für den Fall, dass von Gläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung ausgebracht und nicht innerhalb von 4 Wochen aufgehoben oder eingestellt werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus einem wichtigen Grund endet, den nicht der Treugeber zu vertreten hat.
3. Die Komplementärin ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, das Vertragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung zu beenden und an deren Stelle eine neue Treuhandkommanditistin einzusetzen und den Vertrag im Übrigen fortzusetzen. Ein wichtiger Grund im vorstehenden Sinne liegt insbesondere vor, wenn nach dem billigen Ermessen der Geschäftsführung der Komplementärin

das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist (vgl. § 21 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages). Die ausscheidende Treuhandkommanditistin wird in diesem Fall entsprechend § 6 Absatz 1 die Kommanditbeteiligung auf die neue Treuhandkommanditistin übertragen. Die Komplementärin oder die Treuhandkommanditistin wird dem Treugeber die beabsichtigte Übertragung der Rechte und Pflichten auf eine neue Treuhandkommanditistin rechtzeitig anzeigen.

Der Treugeber ist in diesem Fall berechtigt, diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag binnen 14 Tage nach Zugang der Anzeige gemäß § 4 Absatz 5 schriftlich fristlos zu kündigen („Sonderkündigungsrecht“). In diesem Fall werden die Kommanditanteile in Höhe des Treugeberanteils auf den Treugeber entsprechend § 6 Absatz 1 als Direktkommanditist übertragen, ohne dass mit der neuen oder der alten Treuhandkommanditistin hiermit eine Verwaltungstreuhand begründet wird.

§ 7 Steuerliche Empfangsvollmacht / Sonderbetriebsausgaben / Werbungskosten

1. In steuerlicher Hinsicht ist der Treugeber wirtschaftlicher Inhaber des Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Treugeber.
2. Der Treugeber erteilt der Komplementärin Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit des Treuhandverhältnisses hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume während des Treuhandverhältnisses ergehen (vgl. § 16 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages).
3. Sonderbetriebsausgaben, Werbungskosten und sonstige steuerlich relevante Umstände sind entsprechend der Regelung in § 16 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Komplementärin der Gesellschaft mitzuteilen und zu belegen.

§ 8 Übertragung der Beteiligung / Rechtsnachfolge

1. Die Übertragung und Belastung der Beteiligung des Treugebers ist nur unter den Voraussetzungen des § 20 des Gesellschaftsvertrages bei gleichzeitiger Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zulässig.

2. Verstirbt ein Treugeber, so wird das Treuhandverhältnis mit dessen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Kommanditanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Treugebers haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Treuhandkommanditistin, zur Wahrnehmung ihrer aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.

3. Die Stimmrechtsvollmacht gem. § 4 Absatz 2 kann bis zur Auseinandersetzung nur durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden. Bis zur Auseinandersetzung/Vertreterbenennung ruht die Stimmrechtsvollmacht gem. § 4 Absatz 2. Zudem gilt bis zur Bestellung des Bevollmächtigten jeder Erbe/Vermächtnisnehmer/Testamentsvollstrecker als von den übrigen Erben bzw. Vermächtnisnehmerin bevollmächtigt, mit Wirkung für sie Zustellungen und Handlungen entgegenzunehmen.

§ 9 Vertragslaufzeit, Kündigung und Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Treugeber können sich nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar an der Gesellschaft beteiligen („Direktkommanditist“). In diesem Fall wird seine Beteiligung durch die Verwalterin lediglich verwaltet (Verwaltungsmandat). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses.

nisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gem. Absatz 3 durch den Treugeber.

In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, auf Kosten des Treugebers die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend Absatz 3 auf diesen zu übertragen und dessen Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu bewirken. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk.

Der Treugeber bevollmächtigt die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Handelsregistervollmacht ist der Gesellschaft auf Kosten des Treugebers in notariell beglaubigter Form unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt – entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Der Treugeber hat die Kosten für die Vollmachtserteilung und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Hafteinlage auf Kosten des Treugebers um den Betrag herabzusetzen, um den sie sich bei Beitritt des in die Stellung eines Direktkommanditisten wechselnden Treugebers erhöht hat.

3. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber mit einer Frist von 8 Wochen jeweils zum Monatsende durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin kündigen. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhandkommanditistin den für den Treugeber gehaltenen Anteil auf diesen übertragen. Der Wirksamkeitszeitpunkt der Übertragung der Kommanditbeteiligung richtet sich nach § 6 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages.
4. Das Recht des Treugebers zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Vorstehende Absätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.
5. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung durch die Treuhandkommanditistin aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Für die treuhänderisch für den Treugeber von der Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 22 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

6. Ohne Erklärung einer Kündigung endet das Treuhandverhältnis, wenn in der Person eines Treugebers ein Ausscheidens- oder Ausschlussgrund entsprechend den Bestimmungen des § 21 Absatz 1 oder 2 des Gesellschaftsvertrages vorliegt. Für die treuhänderisch für den Treugeber von der Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 22 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
7. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
8. Die Treuhandkommanditistin kann die Treuhandfunktion – mit Zustimmung der Komplementärin – an Dritte ganz oder teilweise übertragen. Dabei ist zu beachten, dass die Treuhandfunktion und der Kommanditanteil nur gemeinschaftlich und vollständig übertragen werden können.

2. Teil **Verwaltungsverhältnis für Direktkommanditisten**

§ 10 **Verwaltungsverhältnis**

1. Treugeber, die sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entscheiden, beauftragen und bevollmächtigen die Verwalterin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, die aus den Kommanditanteilen resultierenden Rechte im Namen und auf Weisung des Anlegers auszuüben, soweit der Anleger nicht selbst oder durch einen Vertreter diese Rechte ausübt. Widerspricht die Weisung eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gem. § 9 Absatz 2 entschieden hat, gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treupflichten, hat die Verwalterin den Anleger darauf hinzuweisen. Sie kann in einem solchen Fall die Ausübung der Rechte verweigern, soweit sie ein berechtigtes Interesse daran hat. Wurde keine Weisung erteilt, so wird sich die Verwalterin mit den Stimmen des Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, enthalten.
2. Die Verwalterin wird auf der Grundlage der ihr erteilten Handelsregistervollmacht die Anmeldung der Anleger, die sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden haben, zum Handelsregister besorgen und die ordnungsgemäße Eintragung kontrollieren. Sie ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Anlegern ihre Eintragung schriftlich anzuzeigen. Sie wird zudem den weiteren Schriftverkehr mit dem Handelsregister für den Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, führen.

3. Zahlungen der Gesellschaft an den Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, können durch die Gesellschaft schuldbeitfreiend direkt an diesen Anleger vorgenommen werden.
4. Die in diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Treugeber geregelten Rechte und Pflichten gelten mangels abweichender ausdrücklicher Regelung im Fall eines Verwaltungsmandates in entsprechender Weise fort, soweit sich nicht aus der Natur der Direktbeteiligung des Anlegers zwingend etwas anderes ergibt.

§ 11 Tod eines Anlegers

1. Beim Tod eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, wird der Verwaltungsvertrag mit den Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. § 19 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend auch in Bezug auf diesen Verwaltungsvertrag.
2. Im Falle des Todes eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, tragen die Rechtsnachfolger alle der Verwalterin hieraus entstehenden Kosten.

§ 12 Dauer des Verwaltungsverhältnisses

1. Das Verwaltungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Verwaltungsverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Die Verwalterin kann das Verwaltungsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen, wenn der wichtige Grund auch nach schriftlicher Abmahnung des Anlegers mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung fortbesteht.

Für die Verwalterin liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn der Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, eine seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) trotz Fristsetzung mit Kündigungsandrohung auch nur teilweise nicht erfüllt. Ohne vorherige Mahnung kann die Verwalterin aus wichtigem Grund kündigen, wenn ein Ausscheidens- oder Ausschlussgrund im Sinne von § 21 Absatz 1 oder 2 des Gesellschaftsvertrages vorliegt. Wichtige Gründe auf Seiten des Anlegers sind insbesondere gegeben, wenn (a) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Verwalterin eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder (b) die Einzelzwangsvollstreckung in das Vermögen der Verwalterin aus-

gebracht und nicht innerhalb von vier Wochen aufgehoben oder eingestellt wird.

3. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

3. Teil Gemeinsame Bestimmungen für alle Anleger

§ 13 Vergütung der Treuhandkommanditistin

1. Die maximale Vergütung der Treuhandkommanditistin bemisst sich nach den §§ 6 Absatz 4 und 7 Absatz 3 der Anlagebedingungen und wird von der Gesellschaft gezahlt.
2. Die Treuhandkommanditistin übernimmt nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber Anlegern Betreuungs- und Verwaltungsleistungen, die die Gesellschaft ohne die Einschaltung der Treuhandkommanditistin selbst erbringen müsste. Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält sie deshalb von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Diese Initialvergütung erhält sie für die Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditistin für verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Anlegerverwaltung, darunter zum Beispiel für die Bearbeitung der Beitrittserklärung und die Versendung der Annahmeschreiben. Die Initialvergütung wird mit Fondsschließung fällig. Die Gesellschaft behält sich das Recht vor schon während der Platzierungsphase Abschlagszahlungen zu leisten.

Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden Emissionskapitals, maximal jedoch in Höhe von 0,22 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die Treuhandkommanditistin deckt damit die Kosten ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin ab.

Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst ab Fondsschließung erhoben.

Die vorstehenden Vergütungen werden von der Gesellschaft gezahlt. Sie sind Kosten der Gesellschaft und werden den Treugebern und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat anteilig zugerechnet.

Des Weiteren werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhandkommanditistin zugunsten dieses Treugebers (z.B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Kosten der unmittelbaren Handelsregistereintragung) gesondert in Rechnung gestellt.

Sollte sich aufgrund regulatorischer Vorgaben der Umfang der Tätigkeiten der Treuhandkommanditistin ändern, werden die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin die Vergütung entsprechend dem zusätzlichen oder geringeren Aufwand der Treuhandkommanditistin angemessen anpassen.

§ 14 Haftung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin aus dem Vertragsverhältnis verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften drei Jahre nach Bekanntwerden des haftungsbegründenden Sachverhalts. Die Ansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von zwölf Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber der Treuhandkommanditistin durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren alle Ansprüche spätestens fünf Jahre nach ihrer Entstehung. Eine Haftung wegen Vorsatzes bleibt in jedem Fall unberührt.
3. Die Treuhandkommanditistin hat weder die im Verkaufsprospekt und anderen Emissionsunterlagen enthaltenen Informationen noch die darin enthaltenen Angaben zum Beteiligungsangebot geprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für den Inhalt.

§ 15 Anlegerregister und Datenschutz

1. Die Treuhandkommanditistin/Verwalterin führt für alle Treugeber/Anleger ein Register, in dem ihre in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) erhobenen personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten gespeichert sind. Personenbezogene Daten sind der Name, das Geburtsdatum, die Adresse,

das Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer sowie die Bankverbindung.

2. Die Treuhandkommanditistin speichert und verarbeitet personenbezogene und beteiligungsbezogene Daten des Treugebers/Anlegers für Zwecke der Durchführung dieses Vertrages. Die personenbezogenen Daten werden nur für Zwecke der Anlegerverwaltung nach diesem Vertrag verarbeitet und genutzt; eine Weitergabe der personenbezogenen Daten ist ausschließlich an das zuständige Finanzamt und beruflich zur Verschwiegenheit verpflichtete Prüfer und Berater der Gesellschaft zulässig. Eine Weitergabe an die Komplementärin, die diese Informationen ebenfalls vertraulich behandeln wird, ist zulässig. Weiterhin werden die Informationen an eine Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie eine Verwahrstelle weitergegeben, soweit diese die Informationen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigen – einschließlich des Rechts zur Weitergabe der Informationen an Dritte, soweit sie zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet sind. Eine Herausgabe an andere Anleger ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers zulässig.
3. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Verhältnisse, insbesondere Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt und Steuernummer, unverzüglich der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

§ 16 Schlussbestimmungen / Sonstiges

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Aufhebung oder Änderung dieser Vereinbarung selbst.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Treuhandkommanditistin.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages, aus welchen Gründen auch immer, ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung bzw. den unwirksamen Teil durch eine wirksame Bestimmung bzw. einen wirksamen Teil ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

Ort, Datum

Guido Küther

Geschäftsführer, Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ort, Datum

Hans-Günter Michels

Geschäftsführer, ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

Ort, Datum

Johannes Palla

Geschäftsführer, Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ort, Datum

Guido Küther

Geschäftsführer, Habona Management 06 GmbH

Ort, Datum

Johannes Palla

Geschäftsführer, Habona Management 06 GmbH

