

**HANSAINVEST**



## HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“





## **HABONA** Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ einschließlich

Anlage I: Anlagebedingungen

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Stand: 25. Februar 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Das Angebot im Überblick	6
2	Angaben zum AIF (Fondsgesellschaft)/Objektgesellschaft	8
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	11
4	Die Habona-Gruppe	15
5	Verwahrstelle	17
6	Treuhandkommanditistin	17
7	Anleger	19
8	Anlagegegenstand	20
9	Wirtschaftliche Angaben	23
10	Verwaltung des Anlagegegenstandes	29
11	Risiken	32
12	Anteile	51
13	Kosten	55
14	Ermittlung und Verwendung der Erträge	58
15	Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	58
16	Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleistern	68
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	76
21	Verbraucherinformationen für den Fernabsatz und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	77
	Anlage I: Anlagebedingungen	80
	Anlage II: Gesellschaftsvertrag	86
	Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag	100

## 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 07 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](mailto:service@hansainvest.de)**  
**Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)**

## Habona Invest GmbH

**Baseler Str. 10**  
**60329 Frankfurt am Main**  
**(ab dem 1. April 2020:**  
**Westhafenplatz 6-8**  
**60327 Frankfurt am Main)**  
**Tel.: +49 (0) 69/4500 158 0**  
**E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)**  
**Internet: [www.habona.de](http://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 07“ 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: 4,5 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio; prognostizierter Gesamtmittelrückfluss: inkl. Eigenkapitalrückzahlung 155 % (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 32 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 20 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 23 ff., enthalten.

PROGNOSE	EUR	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
Anschaffungskosten	77.597.109	81,68 %
Objektbezogene Kosten	8.402.891	8,85 %
Initialkosten (inkl. Agio)	8.000.000	8,42 %
Liquiditätsreserven	1.000.000	1,05 %
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>95.000.000</b>	<b>100,00 %</b>
Kommanditkapital	50.016.000	52,65 %
Agio	2.500.000	2,63 %
Fremdkapital	42.484.000	44,72 %
<b>Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)</b>	<b>95.000.000</b>	<b>100,00 %</b>

„Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 95.000.000. 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	Elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032
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 16,5-fachen der jeweils angenommenen Jahresmiete prognostiziert. Einzelne Objektankäufe können hiervon abweichen.
Verkauf der Immobilien	Der Veräußerungserlös der Immobilien wurde in Höhe des 16,5-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 07“ ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht.

Sie wurde am 9. Juli 2019 gegründet und am 15. August 2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 50964. Ihr Sitz befindet sich in Frankfurt am Main. Ihre Geschäftsanschrift lautet Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main). 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 elf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032.**

**Dieses Investmentvermögen wurde im Februar 2020 aufgelegt („Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens“). „Zeitpunkt der Prospektaufstellung“ ist der 25. Februar 2020.**

### 2.2 Geschäftstätigkeit des AIF

Der Gegenstand des Unternehmens des AIF ist im Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 21. Januar 2020 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 Kommanditistin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie daran 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mittelbar über eine Treuhandkommanditistin („Treuhaber“) oder im Wege einer direkten Beteiligung („Direktkommanditist“) beteiligen.

### 2.4 Angestrebte Auszahlungen

Die von der Fondsgesellschaft angestrebten jährlichen Auszahlungen (vor Steuern) belaufen sich auf 4,5 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio, beginnend ab dem Jahr 2020. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 155 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

### 2.5 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigt ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034, als „Geschäftsführende Kommanditistin“. Diese wird vertreten von ihren Geschäftsführern Tanja Krönke und Oliver Grimm. Die Vertreter 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 07 GmbH, geschäftsansässig Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main) und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116147. Sie erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

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

- » HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, als Geschäftsführende Kommanditistin mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50.
- » Habona Beteiligungs 07 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116148 („Gründungskommanditistin“), mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 14.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 700.
- » 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 16.000. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Kommanditkapital. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

## 2.7 Jahresabschluss/Lagebericht

Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinla-

gen (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 der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
- » außergewöhnliche Geschäfte 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.

Außergewöhnliche Geschäfte im Sinne von § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sind Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes

überschreiten („Außergewöhnliche Geschäfte“). Ein derart Außergewöhnliches Geschäft ist insbesondere ein möglicher Verkauf sämtlicher im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlicher Grundstücke bzw. Immobilien bzw. von Anteilen an Objektgesellschaften vor Ablauf der Fondslaufzeit; der Verkauf einzelner im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlicher Grundstücke bzw. Immobilien bzw. von Anteilen an Objektgesellschaften vor Ablauf der Fondslaufzeit bedarf hingegen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

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 07 GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) ist als GmbH & Co. KG organisiert, die deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches unterliegt. Sie wurde am 4. September 2019 gegründet und am 26. September 2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 51022. Ihr Sitz befindet sich in Frankfurt am Main. 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 Habona Management 07 GmbH. Grundsätzlich haftet die persönlich haftende Gesellschafterin einer KG unbeschränkt. Da es sich hier bei der persönlich haftenden Gesellschafterin jedoch um

eine GmbH handelt, haftet die persönlich haftende Gesellschafterin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin der Objektgesellschaft, die Habona Management 07 GmbH, ist zugleich Komplementärin der Fondsgesellschaft.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft übernimmt die Fondsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin der Ob-

jektgesellschaft. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Kapital der Objektgesellschaft nicht beteiligt. Die Kapitaleinlage wurde zu 100 % von der Fondsgesellschaft, übernommen. Dies entspricht einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 8.000. Folglich ist die Fondsgesellschaft in voller Höhe am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust der Objektgesellschaft beteiligt.

## 3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### 3.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**KVG**“) am 18. Dezember 2019 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 2020 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,51 % des Nettoinventarwertes der Gesellschaft (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), und

maximal bis zu 0,61 % 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 0,85 % (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 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 und die Habona Invest GmbH einbinden. Die Habona Invest Asset Management GmbH hat sich in einem separaten Vertrag mit der KVG dazu verpflichtet, für die KVG sowohl beratende als auch unterstützende Tätigkeiten bei Investments und Desinvestments sowie aus dem Bereich der Portfolioverwaltung als Dienstleistung zu erbringen. Diese Dienstleistungen umfassen die Objektprüfung geeigneter Immobilienobjekte, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalyse. 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 2,8 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab Inkrafttreten 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 4,5 % 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 Ludger Wibbeke, alle geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

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; Dr. Thomas A. Lange, Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen; Prof. Dr. Stephan Schüller, Kaufmann; Prof. Dr. Harald Stützer, Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Gerolsbach

### 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](http://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 gemäß §§ 218 f. KAGB,
- » Sonstige Investmentvermögen gemäß §§ 220 ff. KAGB,
- » Dach-Hedgefonds gemäß §§ 225 ff. KAGB,
- » Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
- » Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB –, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - › Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - › Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
  - › Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsatzteile,
  - › Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - › Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugsatzteile,
  - › Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
  - › die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
  - › Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
  - › Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
  - › Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
  - › Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist,
- » Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB - einschließlich AIF, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gem. §§ 287 ff. KAGB –, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - › Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - › Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
  - › Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsatzteile,
  - › Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
  - › Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugsatzteile,

- › Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
- › die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
- › Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- › Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
- › Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- › Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
- › Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist,
- » Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände und Gelddarlehen gemäß §§ 284 Abs. 5, 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der Spezial-AIF bereits beteiligt ist,
- » Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB - einschließlich Hedgefonds gemäß § 283 KAGB -, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:
  - › Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
  - › Hedgefonds gemäß § 283 KAGB,
  - › Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB -, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
    - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
    - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
    - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsatzteile,
    - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
    - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugsatzteile,
    - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
    - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
    - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
    - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
    - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
    - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
    - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist.

Die KVG darf daneben EU-OGAW, EU-AIF oder ausländische PJF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, verwalten. Die KVG verwaltet zum 31.10.2019 insgesamt 191 Publikumsfonds. Diese Anzahl umfasst 151 OGAW-Fonds, 10 gemischte Sondervermögen, 20 sonstige Sondervermögen, eine Investmentaktiengesellschaft mit drei Teilgesellschaftsvermögen, 2 Immobilien-Sondervermögen sowie 5 geschlossene Fonds. Die von der KVG verwalteten Publikumsinvestmentvermögen sind auf der Internetseite [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de) in der Rubrik „Fonds & Depots“ abrufbar. Die KVG verwaltet zudem 103 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 unter anderem die Tochtergesellschaften Habona Invest Service GmbH und Habona Invest Asset Management 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 07“ 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. Weiterer Geschäftsführer ist Herr Hans Christian Schmidt.

#### Johannes Palla

##### Diplom-Betriebswirt

- » Studien an den European Business Schools in München (MBS), London und Mailand
- » Spezialisierung auf Finanzierung und Ankauf von Gewerbeimmobilien
- » Seit 2009 für die Habona Gruppe tätig

##### Karrierestationen

- » Vice President der German Real Estate Advisory Team GmbH mit Bereichsverantwortung für Ankaufs-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
- » Seit 2010 für die Habona Gruppe tätig.

##### Karrierestationen

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

#### Hans Christian Schmidt

##### Rechtsassessor und Immobilienökonom sowie Fellow (besonders qualifiziertes Mitglied) der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

- » Bereichsverantwortung für das Asset Management und die Unternehmensstrukturierung
- » Seit 2018 für die Habona Gruppe tätig.

##### Karrierestationen

- » Geschäftsführender Gesellschafter der Comes Real GmbH
- » Geschäftsführer der Wertgrund Asset Management GmbH
- » Geschäftsführer der IC ImmobilienGruppe
- » Geschäftsführender Verwaltungsrat der IC Invest SICAV
- » Handlungsbevollmächtigter der Aareal Bank.

### Leistungsnachweis über durchgeführte Vermögensanlagen

Bislang hat die Habona Invest GmbH sechs Immobilienfonds im Segment Einzelhandel aufgelegt. Darüber hinaus hat die Habona Invest GmbH einen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 ist das siebte 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 hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 25.365.369 und erwarb insgesamt elf Einzelhandelsimmobilien. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 ist

die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG planmäßig liquidiert nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2016 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 130,9 % 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. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 43.838.999. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG planmäßig in der Liquidation nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2017 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 159 % betragen.

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. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG planmäßig in der Liquidation nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2017 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 149 % betragen.

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 Jahresnettokaltmiete 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 Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 162.412.000 und verteilt sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf 35 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von insgesamt EUR 8.800.634.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 100.962.000 zzgl. Agio im Juni 2019 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf ca. EUR 203.700.000. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat dieser Fonds 45 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von insgesamt EUR 10.572.409 erworben und ist damit vollinvestiert.

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 Kindertagesstätten mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete 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 Ralf Christian Bühler.

### 6.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag vom 18. Dezember 2019, 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 0,26 % (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 0,26 % (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 Steuerberatungsgesellschaft 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 700.000 (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 langfristige Beteiligung einzugehen. Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von elf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032 (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 fünfeneinhalb 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 drei Jahren ab Beginn der Liquidation 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. Abs. 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 07 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, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Dies kann auch durch Anteilserwerb 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 100 % der Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) erworben. Diese ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRA 51022, 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 Habona Management 07 GmbH. Grundsätzlich haftet die persönlich haftende Gesellschafterin einer KG unbeschränkt. Da es sich hier bei der persönlich haftenden Gesellschafterin jedoch um eine GmbH handelt, haftet die persönlich haftende Gesellschafterin nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.

Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft erfolgt durch die Fondsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft. 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.

Zu den Verflechtungen siehe das Schaubild im Abschnitt „Fondsstruktur“ (Seite 75).

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Objektgesellschaft 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 40 % des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert.

#### Großflächiger Einzelhandel

Der AIF wird in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m<sup>2</sup> investieren. Der Anteil der Einzelhandels-

nutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70 % der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen.

### Langfristiger Mietvertrag mit Discounter/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 zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener 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.

## 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 zunächst eine Marktsichtung und eine Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten. Sodann werden eine Vorprüfung, 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 Untersuchung 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 Abs. 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 100 % an der Objektgesellschaft beteiligt (zu weiteren Details siehe Abschnitt „Konkrete Anlageobjekte“ (Seite 20). Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Objektgesellschaft mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital ausstattet. Die Objektgesellschaft wird die Immobilieninvestitionen tätigen, sobald mindestens 5,1 % des Gesamtkommanditkapitals platziert wurden. Zusätzlich wird die Objektgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsimmobilien sowie zur Finanzierung wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen an den Immobilienobjekten langfristige Darlehen aufnehmen. Die Fonds-

gesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen – weder eine Zwischen- noch eine Endfinanzierung – abschließen.

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 Geschäftsführende Kommanditistin 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	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	1.000	0,00 %	0,00 %
2	Gründungskommanditistin	14.000	0,03 %	0,01 %
3	Treuhandkommanditistin	1.000	0,00 %	0,00 %
<b>4</b>	<b>Einlagen der Anleger</b>	<b>50.000.000</b>	<b>95,21 %</b>	<b>52,63 %</b>
<b>5</b>	<b>Kommanditkapital (ohne Agio)</b>	<b>50.016.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>52,65 %</b>
6	Agio der Anleger	2.500.000	4,76 %	2,63 %
<b>7</b>	<b>Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio)</b>	<b>52.516.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>55,28 %</b>
8	Fremdkapital – Darlehen – Objektgesellschaft	42.484.000	80,90 %	44,72 %
<b>9</b>	<b>Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)</b>	<b>95.000.000</b>	<b>180,90 %</b>	<b>100,00 %</b>
	Fondsbezogene Kosten	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
<b>10</b>	<b>Initialkosten</b>	<b>5.500.000</b>	<b>10,47 %</b>	<b>5,79 %</b>
	a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.500.000	6,66 %	3,68 %
	b) Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes	500.000	0,95 %	0,53 %
	c) Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft	1.400.000	2,67 %	1,47 %
	d) Treuhandkommanditistin	100.000	0,19 %	0,11 %
<b>11</b>	<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	<b>2.500.000</b>	<b>4,76 %</b>	<b>2,63 %</b>
	Investitionen und Kosten	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
<b>12</b>	<b>Objektbezogene Investitionen - Gesamt</b>	<b>86.000.000</b>	<b>163,76 %</b>	<b>90,53 %</b>
	a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte	77.597.109	147,76 %	81,68 %
	b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs	4.811.021	9,16 %	5,06 %
	c) Due Diligence (Objektprüfung)	387.986	0,74 %	0,41 %
	d) Maklerprovision	775.971	1,48 %	0,82 %
	e) Immobilien-Scouting	1.939.928	3,69 %	2,04 %
	f) Finanzierungsgebühren	387.986	0,74 %	0,41 %
	g) Finanzierungs-Scouting	100.000	0,19 %	0,11 %
<b>13</b>	<b>Liquiditätsreserve - Gesamt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1,90 %</b>	<b>1,05 %</b>
14	a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)	750.000	1,43 %	0,79 %
15	b) Liquiditätsreserve (Objektgesellschaft)	250.000	0,48 %	0,26 %
<b>16</b>	<b>Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve</b>	<b>87.000.000</b>	<b>165,66 %</b>	<b>91,58 %</b>
<b>17</b>	<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>95.000.000</b>	<b>180,90 %</b>	<b>100,00 %</b>

„EK“ bedeutet: Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.016.000 zzgl. EUR 2.500.000 Agio; „Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 95.000.000. 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 52.516.000. Die Finanzierung soll plangemäß in Höhe von EUR 50.000.000 durch Eigenkapital der Fondsgesellschaft erfolgen. Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 16.000. 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 42.484.000 aufzunehmen. 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 7 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 6,66 % 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 Unter-

stützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,8 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab Inkrafttreten des KVG-Bestellungsvertrages – dies entspricht 2,67 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Davon sind insbesondere folgende Positionen umfasst:

- » Unterstützung beim Vertrieb;
- » Vergütung für Konzeption und Prospektierung;
- » Erstattung verauslagter Rechts- und Steuerberatkosten, 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

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 77.597.109 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) betragen.

Der dieser Annahme zu Grunde liegende Ankaufsfaktor beträgt das 16,5-fache der Jahresnettokaltmiete.

### 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 5,2 % der Nettoankaufpreise der Immobilien.

### Due Diligence (Objektprüfung)

In der Due-Diligence-Phase werden die potentiellen Investitionsobjekte kaufmännisch, rechtlich, steuerlich, technisch und unter Umweltgesichtspunkten geprüft und analysiert. Die Kosten für die Einbindung von technischen Gutachtern und sonstigen Beratern sowie für die im Rahmen des Ankaufprozesses notwendige Immobilienbewertung sind in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien kalkuliert.

### Maklerprovision

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

### Immobilien-Scouting

Die Habona Invest GmbH wurde beauftragt, im Rahmen der Auswahlphase potentielle Immobilien zu identifizieren („Immobilien-Scouting“). Für diese Unterstützung des AIF durch das Immobilien-Scouting erhält die Habona Invest GmbH eine Vergütung in Höhe von 2,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien.

### Finanzierungsgebühren

Die Objektgesellschaft wird zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Darlehen aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren sind mit 0,91 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kreditvolumens kalkuliert.

### Finanzierungs-Scouting

Die Objektgesellschaft wird zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Darlehen aufnehmen. Die Habona Invest GmbH eruiert den Markt und sucht nach geeigneten (Fremdkapital-) Finanzierungsangeboten („Finanzierungs-Scouting“) und leitet diese an die KVG weiter. Dafür erhält sie prognosegemäß eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 100.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Im Fall einer Volumenerhöhung und dementsprechend weiterer Aufnahme von Fremdkapital erhält die Habona Invest GmbH eine weitere Vergütung in Höhe von 0,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals.

### Liquiditätsreserve

Bei der Fondsgesellschaft werden voraussichtlich EUR 750.000 zum Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Bei der Objektgesellschaft werden voraussichtlich EUR 250.000 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 Ankaufpreise 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. 16,5-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 16-fache der Jahresnettokaltmiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreisfaktors des 17-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	16,00 x	160,6 %
<b>Prognose</b>	16,50 x	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	17,00 x	147,1 %

\* 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 1,75 % p.a. prognostiziert.

Im nachfolgenden Szenario wurden Veränderungen des Lebenshaltungsindex variiert und die Auswirkungen auf die Mietanpassung bei Veränderungen von 1,25 % und von 2,25 % dargestellt.

	Veränderung Lebenshaltungsindex	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	2,25 %	155,6 %
<b>Prognose</b>	1,75 %	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	1,25 %	153,9 %

\* 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 50 Basispunkte unter den kalkulierten Zinsen liegen, auf die Auszahlungen haben würden. In der negativen Darstellung liegen die durchschnittlichen Zinsen um 50 Basispunkte über den kalkulierten Zinsen und beeinträchtigen entsprechend die Auszahlungen.

	Darlehenszinsen	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	1,50 %	158,3 %
<b>Prognose</b>	2,00 %	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	2,50 %	150,3 %

\* 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 2032 wurde in der Basisannahme unterstellt, dass die Immobilien zu einem durchschnittlichen Verkaufsfaktor des ca. 16,5-fachen der dann zu erwartenden Jahresnettokaltmiete veräußert werden. Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis das 17-fache der Jahresnettokaltmiete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreisfaktors von 16-fach bezogen auf die Jahresnettokaltmiete.

	Verkaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	17,00 x	158,8 %
<b>Prognose</b>	16,50 x	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	16,00 x	149,6 %

\* 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 sowie zur Finanzierung wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen an den Immobilienobjekten sind auf Ebene der Objektgesellschaft langfristige Fremdfinanzierungen 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.

Zur Berechnung des Fremdfinanzierungsanteils der Gesellschaft („Leverage“), wird sowohl die sogenannte Bruttomethode (ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften) als auch die sogenannte Commitmentmethode (mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften) angewendet. Die Fondsgeschäftsführung erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## Langfristige Finanzierung

Prognosegemäß wird die Objektgesellschaft langfristige Fremdfinanzierungen in Höhe von 44,72 % des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF – also EUR 42.484.000 – aufnehmen. Die Darlehen können im Zuge des Ankaufprozesses sowie im Zuge von Umbauten und Renovierungen 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 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 70 Basispunkte erhöhter Zinssatz in Höhe von 2 % p.a. angenommen. Die im Term Sheet vorgesehenen Tilgungsregelungen (1,25 % p.a. annuitätisch) sind in die Prognoserechnung eingeflossen. Die Laufzeitvereinbarungen richten sich nach der Laufzeit des AIF; die Zinsfestschreibungen sind allerdings nur für zehn Jahr vorgesehen. 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 37).

# 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 bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden Fondsimmobilen (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 eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 100 % an der Objektgesellschaft.

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 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 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 23 ff.) genannten Aufwendungen und Kosten sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve verwenden.

## 10.3 Wesentliche Merkmale der für das Investmentvermögen durch den AIF erwerbenden 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 32 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 45 ff. im Abschnitt „Sonstige Risiken“ und auf den Seiten 75 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 langfristige 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 Beteiligungskonzept 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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.

Der vorliegende AIF hat eine feste Haltedauer von maximal elf Jahren ab Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032, 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 drei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Vermögenswerte verwertet wird.

Weder die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, 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 Geschäftsführende Kommanditistin, 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 grundsätzlich 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 07 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 oder gar negativ verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden würden. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Anlagebetrages und des Agios führen. Darüber hinaus könnte eine Erhöhung des Platzierungsvolumens das Risiko erhöhen, den Erwerbstatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG auszulösen mit der Folge, dass auf einen Teil der erworbenen Immobilienobjekte erneut Grunderwerbsteuer anfällt (vgl. hierzu Seite 40).

### 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 Leerstandsniveau 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, die Habona Invest 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 Beschränkungen 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 Grundstücks- 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 Grundstücks- bzw. Gebäudemängeln 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 Zusammen-

hang mit dem Besitz und der Nutzung der Fondsimmobilien. 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 Fondsimmobilien 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 sowohl zum Erwerb der Immobilienobjekte sowie – während der Haltedauer der Immobilienobjekte – zur Vornahme wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen Fremdfinanzierungen in Anspruch genommen werden. Die entsprechenden Darlehensverträge bzw. Kreditzusagen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor. Insoweit besteht das Risiko, dass die für den Erwerb von Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien, die der Sicherung der Darlehen dienen, berechtigt.

Negative Wertentwicklungen der Fondsimmobilien können zu Verletzungen von Zusicherungen in Darlehensverträgen (etwa der Überschreitung des Beleihungsrahmens) führen und die Nachforderung 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 Fondsimmobilien kann teilweise durch ein kurzfristiges Darlehen auf Ebene der Habona Objekt 07 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 geringen oder zu langsamen 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 Immobilien-erwerb 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.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass Immobilienverkäufe ausnahmsweise vor Ablauf der Fondslaufzeit erfolgen, sodass Veräußerungserlöse (auch in der Höhe) nicht wie geplant erzielt werden können. Hierdurch können sich die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger 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 34 f.)) – nicht in der prognostizierten Höhe erzielt werden können.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (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 eine Objektgesellschaft in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland investiert. Aufgrund dieser Struktur hat der Anleger keinen unmittelbaren Einfluss und Anspruch gegenüber der Objektgesellschaft.

### 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 gebildet 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Mög-

lichkeit, 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 und der Objektgesellschaft 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 und der Objektgesellschaft Grunderwerbsteuer

Erwirbt die Objektgesellschaft unmittelbar oder mittelbar Immobilien, bevor mehr als 5,1 % des Gesamtkommanditkapitals platziert sind, besteht die Gefahr, dass nach § 1 Abs. 2a GrEStG in Bezug auf diese Immobilien erneut Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, wenn sich innerhalb von fünf Jahren weitere Anleger unmittelbar oder mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage würde nach § 1 Abs. 2a GrEStG erneut Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, wenn sich der Gesellschafterbestand an der Objektgesellschaft innerhalb von fünf Jahren dergestalt verändert, dass insgesamt mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen der Objektgesellschaft unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übergehen. Die Finanzverwaltung könnte dabei auch die Anleger als neue Gesellschafter betrachten. Am 31. Juli 2019 hat die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes beschlossen. Danach soll die in § 1 Abs. 2a GrEStG geregelte 95%-Grenze auf 90 % herabgesetzt werden und die Haltefrist von fünf auf zehn Jahre verlängert werden. Die entsprechenden Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes sollten am 1. Januar 2020 in Kraft treten. Ende Oktober 2019 wurde bekannt, dass sich die Koalitionsfraktionen darauf verständigt haben, die Reform der Grunderwerbsteuer auf das erste Halbjahr 2020 zu verschieben, so dass die im Regierungsentwurf vom 31. Juli 2019 enthaltenen Neuregelungen nicht wie geplant zum 1. Januar 2020 in Kraft treten können.

Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch nicht absehbar, ob die im Regierungsentwurf vom 31. Juli 2019 enthaltenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes weiterverfolgt werden

sollen. Ebenfalls ist nicht absehbar, wann etwaige Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes in Kraft treten werden. Die dem Verkaufsprospekt zugrundeliegende Konzeption berücksichtigt daher die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Rechtslage. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet werden, die zu einer höheren als der prognostizierten Grunderwerbsteuer und/oder zum erneuten Anfall von Grunderwerbsteuer führen könnten.

Die Entstehung einer höheren als der prognostizierten Grunderwerbsteuer und/oder der erneute Anfall von Grunderwerbsteuer würden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung des Investmentvermögens führen.

### Gewinnerzielungsabsicht

Nach der Konzeption und derzeitigen Prognose ist von einer Gewinnerzielungsabsicht der Objektgesellschaft auszugehen (siehe Seite 60 „Gewinnerzielungsabsicht“). Es lässt sich jedoch nicht vollständig ausschließen, dass die Finanzverwaltung bei ihrer Prognose der Gewinnerzielungsabsicht von anderen Grundlagen ausgeht und daher im Ergebnis eine Gewinnerzielungsabsicht verneint. Dies hätte zur Folge, dass der Struktur die steuerliche Anerkennung versagt würde und daher insbesondere eine steuerliche Nutzung von Verlusten nicht möglich wäre.

### 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.

### Werbungskosten

Da die Objektgesellschaft die von ihr zu erwerbenden Immobilien langfristig vermietet, ist davon auszugehen, dass es sich bei den Immobilien um „Anlagevermögen“ der Objektgesellschaft han-

delt. Die Anschaffungskosten sowie die mit der Anschaffung im Zusammenhang stehenden Nebenkosten, wie etwa Notarkosten und Grunderwerbsteuer, können daher, soweit sie auf abnutzbare Vermögengegenstände, wie z.B. Gebäude entfallen, über die Nutzungsdauer der Vermögengegenstände mittels Absetzungen für Abnutzung („AfA“) rätierlich abgeschrieben und dadurch steuer-mindernd berücksichtigt werden. Sollte die Finanzverwaltung jedoch der Auffassung sein, dass die Objektgesellschaft gewerbliche Einkünfte erzielt und die Immobilien bereits während der Vermietungsphase zum Umlaufvermögen der Objektgesellschaft zählen, wäre ein solcher Abzug von Abschreibungen nicht möglich. Hierdurch könnte sich das steuerliche Ergebnis der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu ihrem Nachteil verändern.

### Veräußerungsgewinne

Es wird davon ausgegangen, dass die von der Objektgesellschaft erworbenen Immobilien erst nach Ablauf eines Zeitraums von mindestens zehn Jahren veräußert werden. Der Veräußerungsgewinn wäre sodann nach derzeitiger Gesetzeslage steuerfrei. Ergibt sich die wirtschaftliche Notwendigkeit einer Veräußerung von Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren, ist ein daraus resultierender Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig und auf Ebene der Anleger anteilig zu versteuern.

### Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer

Sollte die Objektgesellschaft entgegen ihres Unternehmensgegenstandes ihre Geschäftstätigkeit dergestalt ändern, oder sollte die ausgeübte Geschäftstätigkeit von der Finanzverwaltung abweichend so beurteilt werden, dass die von ihr erbrachten Leistungen über die reine Vermietung von Immobilien hinausgehen, besteht das Risiko der Qualifikation dieser Einkünfte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Dies hätte eine Umqualifizierung aller weiteren Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft in Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG zur Folge.

Dasselbe Risiko einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte besteht, wenn die Geschäftsführungsbefugnisse der Geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft dergestalt eingeschränkt werden, dass sie nicht länger eine gewerbliche Entprägung der Fondsgesellschaft sicherstellen (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Allerdings wird insoweit davon ausgegangen, dass

die Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG entsprechend dem KAGB nicht zu einer gewerblichen Prägung und somit zu gewerblichen Einkünften führt, da die Geschäftsführende Kommanditistin gesellschaftsvertraglich weiterhin zur Geschäftsführung befugt ist und diese Tätigkeit auch tatsächlich zumindest neben der Tätigkeit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH weiterhin ausführen wird. Nach Ansicht der Finanzverwaltung scheidet eine gewerbliche Prägung zudem selbst dann aus, wenn der beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt ist (vgl. R 15.8 (6) S. 3 EStR 2012). Nichts Anderes sollte dann bei Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG gelten.

Eine Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte in gewerbliche Einkünfte sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft würde zudem erfolgen, wenn die Objektgesellschaft Beteiligungen an Personengesellschaften erwirbt, die gegenwärtig oder zukünftig eine gewerbliche Tätigkeit ausüben, gewerbliche Einkünfte i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG und/oder gewerblich geprägt sind i.S.d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG.

Des Weiteren ergibt sich das Risiko einer Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte der Objektgesellschaft und infolgedessen auch der Fondsgesellschaft in solche aus Gewerbebetrieb daraus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Finanzverwaltung auf der Ebene der Objektgesellschaft von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgeht. Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt grundsätzlich vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs, d.h. grundsätzlich innerhalb von fünf Jahren, mehr als drei Objekte – Immobilien – veräußert werden („Drei-Objekt-Grenze“). Für Branchenkundige, wie die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft, legt die Finanzverwaltung einen Zeitraum von zehn Jahren zugrunde. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt im Rahmen der Gesamtbetrachtung jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass auch bei weniger als vier veräußerten Objekten ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen kann.

Zudem lässt sich nicht ausschließen, dass sich eine Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft in gewerbliche Einkünfte durch eine Fortentwicklung der Rechtsprechung zur „Verklammer-

„rung“ von Vermietung und Verkauf der Immobilien ergibt. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) ist von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen, wenn nach dem Geschäftskonzept erst durch den Verkauf bislang vermieteter Wirtschaftsgüter ein Totalgewinn erzielt wird. Durch die Verklammerung der Vermietung und Veräußerung liegt dann eine einheitliche Geschäftstätigkeit vor, die steuerlich die Grenze der Vermögensverwaltung überschreitet und als gewerblich anzusehen ist. Bislang hat der BFH diese Grundsätze ausschließlich auf sogenannte bewegliche Wirtschaftsgüter angewendet (BFH-Urteil vom 8.6.2016, Az. IV R 30/14; BFH-Urteil vom 26.6.2007, Bundessteuerblatt 2009 II, 289; BFH-Urteil vom 31.5.2007, Bundessteuerblatt 2007 II, 768) und, soweit ersichtlich, auf Fälle beschränkt, in denen durch die Vermietung selbst keine Gewinne entstanden sind. In seiner Entscheidung vom 28.9.2017 (Az. IV R 50/15) wird diese „Verklammerungsrechtsprechung“ jedoch erstmals auch auf unbewegliche Wirtschaftsgüter (zum Beispiel Immobilien) übertragen.

Gegenstand der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft besteht in dem Ankauf, der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilien. Dabei wird durch die Vermietung der jeweiligen Immobilie selbst nur ein moderater Gewinn und der wesentliche Teil des Totalgewinns erst durch ihre Veräußerung erzielt. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass der BFH seine Rechtsprechung in Zukunft fortentwickelt und eine Verklammerung auch dann annimmt, wenn durch die Vermietung nur geringfügige Gewinne erzielt werden.

Schließlich käme es zu einer Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte in Einkünfte aus Gewerbebetrieb (nur) auf Ebene der Fondsgesellschaft dann, wenn diese Beteiligungen an Personengesellschaften, die gegenwärtig oder zukünftig eine gewerbliche Tätigkeit ausüben, gewerbliche Einkünfte i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG beziehen und/oder gewerblich geprägt sind i.S.d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG, erwirbt.

Für die Anleger hätte eine Umqualifizierung zur Folge, dass der gesamte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallende Gewinn einschließlich der Veräußerungsgewinne der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers, sowie einer auf Ebene der Objektgesellschaft oder der Fondsgesellschaft entstehenden, beim Anleger grundsätzlich in den Grenzen des § 35 EStG anrechenbaren, Gewerbesteuer unterläge.

Das Risiko einer Gewerbesteuerpflicht im Fall einer gewerblichen Tätigkeit hat sich jedoch durch neue Rechtsprechung teilweise reduziert. Nach dem BFH-Urteil v. 6.6.2019, IV Az. R 30/16 unterliegt eine durch Umqualifizierung entstandene gewerbliche Tätigkeit nicht der Gewerbesteuer, wenn die Umqualifizierung aus der Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft auf der Grundlage von § 15 Abs. 3 Nr. 1 2. Alt. EStG resultiert. Auf der Basis dieser Rechtsprechung würde eine gewerbliche Tätigkeit der Objektgesellschaft nicht zu einer „Infektion“ der Fondsgesellschaft als gewerbliches Unternehmen i.S. der Gewerbesteuer führen und würde auch eine Beteiligung der Objektgesellschaft an einer als gewerblich einzuordnenden Personengesellschaft keine Gewerbesteuerpflicht der Objektgesellschaft nach sich ziehen.

Trotz dieser neuen Rechtsprechung würden jedoch in allen Fällen der Umqualifizierung in eine gewerbliche Tätigkeit die Immobilienobjekte dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet werden, so dass die für die Gebäude in Anspruch genommenen Abschreibungen rückwirkend entfallen würden. Die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft wäre unter Umständen durch die Zinsschranke (§ 4h EStG) beschränkt. Auch könnten durch Auszahlungen der Objektgesellschaft an ihre Gesellschafter sog. Überentnahmen entstehen, die zu nicht abziehbaren Schuldzinsen nach § 4 Abs. 4a EStG führen. Gleiches würde bei Überentnahmen aus der Fondsgesellschaft gelten. Eine Überentnahme ist der Betrag, um den die Auszahlungen die Summe des Gewinns und der Einlagen übersteigen.

Für den Anleger könnten die beschriebenen Folgen zu höheren steuerpflichtigen Einkünften und somit zu einem geringeren Ergebnis nach Steuern führen.

### Umsatzsteuer Fondsgesellschaft

Sollte die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Fondsgesellschaft nicht als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne anzusehen ist, wäre ein Abzug der in Rechnung gestellten Umsatzsteuer aus erhaltenen Eingangsleistungen („Vorsteuerabzug“) ausgeschlossen.

Gleiches gilt, wenn die Finanzverwaltung ihre Auffassung zu den Leistungsbeziehungen im Fall einer externen KVG ändert und die Fondsgesellschaft als Leistende hinsichtlich der Verwaltungstätig-

keit gegenüber den Anlegern ansieht. Sofern 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.

Ein Vorsteuerabzug wäre ebenfalls ausgeschlossen, wenn nach Auffassung der Finanzverwaltung die Fondsgesellschaft mit dem Halten und Verwalten der gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Objektgesellschaft einen nicht-unternehmerischen bzw. nicht-wirtschaftlichen Bereich i.S.d. Umsatzsteuergesetzes unterhalten sollte.

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 nicht-wirtschaftlich bzw. dem nicht-unternehmerischen Bereich zuzuordnen ist, wenn die Holdinggesellschaft an ihre Tochtergesellschaften entgeltliche Dienstleistungen erbringt und damit in die Verwaltung ihrer Tochtergesellschaften eingreift. Dies hätte ebenfalls zur Folge, dass der Vorsteuerabzug auf Ebene der Fondsgesellschaft ausgeschlossen ist, soweit die bezogenen umsatzsteuerpflichtigen Leistungen diesem nicht-unternehmerischen bzw. nicht-wirtschaftlichen Bereich der Fondsgesellschaft zuzuordnen wären.

Die Nichtgewährung des Vorsteuerabzugs würde zu einer Erhöhung der Aufwendungen der Fondsgesellschaft führen. Dadurch käme es zu einer Liquiditätsbelastung, welche sich mindernd auf die Erträge der Anleger auswirken würde. Gleiches gilt, wenn die Finanzverwaltung bislang als umsatzsteuerfrei angesehen Eingangsleistungen als umsatzsteuerpflichtig qualifiziert und der Vorsteuerabzug aus diesen Leistungen wegen fehlender Unternehmereigenschaft der Fondsgesellschaft ausgeschlossen ist.

### Objektgesellschaft

Bezogen auf die Objektgesellschaft besteht das Risiko eines fehlenden Vorsteuerabzugs und einer daran anknüpfenden Liquiditätsbelastung, welche die laufenden Erträge der Anleger mindern kann, soweit die Objektgesellschaft steuerfreie Vermietungsumsätze ausführt und ihr eine Option zur Umsatzsteuerpflicht versagt ist (§ 9 Abs. 2 UStG).

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 einen Vorsteuerabzug auf ihrer Ebene nicht ausschließen (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 UStG).

Umsatzsteuerliche Risiken können sich schließlich auch aus der Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen ergeben. Betriebsvorrichtungen sind Anlagen, durch die das Gewerbe unmittelbar betrieben wird (wie z.B. Küchen, Lastenaufzüge). Die Vermietung von Betriebsvorrichtungen ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig, soweit sie keine umsatzsteuerliche Nebenleistung zur steuerfreien Vermietung darstellt.

Soweit ein einheitlicher Mietzins für die Vermietung der Immobilienobjekte und der Betriebsvorrichtungen angesetzt wurde, muss dieser in der Weise aufgeteilt werden, dass nur die Überlassung der Betriebsvorrichtung mit dem auf sie entfallenden Teil des Mietzinses der Umsatzsteuer unterworfen wird. Für die Aufteilung sind die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalles maßgebend. Infolgedessen ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung insoweit einen anderen Aufteilungsmaßstab ansetzt und es daher zu einer höheren Umsatzsteuerfestsetzung mit entsprechender Liquiditätsbelastung kommt.

Gleiches (im Ergebnis höhere Umsatzsteuerfestsetzung infolge eines anderen Aufteilungsmaßstabes) gilt für die notwendige Aufteilung der Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen (Vorsteuerabzug). Hinsichtlich der mit den umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistungen der Betriebsvorrichtungen im Zusammenhang stehenden Eingangsleistungen ist die Objektgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt. Geht die Finanzverwaltung bei der Aufteilung von einem anderen Verteilungsschlüssel aus als ihn die Objektgesellschaft bislang zugrunde gelegt hat, mindert sich der Vorsteuerabzug der Objektgesellschaft.

### Grundsteuer

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Grundsteuerbelastung in den nächsten Jahren erhöht, da das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die derzeit geltenden Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundstücken für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den

Gesetzgeber dazu verpflichtet hat, bis spätestens zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Ein entsprechendes Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) mit Änderungen insbesondere des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrats verabschiedet und am 2. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht (BGBl. 2019 I Seite 1794). Die neuen Regelungen zur Grundsteuer gelten ab dem 1. Januar 2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht weiter. Ob sich nach den Neuregelungen eine höhere Grundsteuerbelastung ergibt, ist derzeit nicht absehbar.

### 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 Erträge zugerechnet, ohne dass die Fondsgesellschaft eine entsprechende Auszahlung oder nur eine geringere Auszahlung vornimmt als die auf die steuerlichen Erträge entstehende Steuerschuld, muss der jeweilige Anleger die entstehende Steuerschuld ganz oder teilweise aus seinem sonstigen privaten Vermögen begleichen.

#### Verlustbeschränkungen

Kommt es zu Verlusten, können nachfolgend beschriebene Beschränkungen auf Anlegerebene eingreifen.

#### § 15a EStG – keine Verlustverrechnung bei negativem Kapitalkonto

Verluste der Fondsgesellschaft können anteilig vom jeweiligen Anleger nur bis zur Höhe seiner Einlage bei der Fondsgesellschaft steuerlich geltend gemacht werden. Ist seine Einlage aufgebraucht, werden Verluste aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht mit anderen Einkünften des Anlegers verrechnet. Solche Verluste werden vielmehr in die Zukunft vorgetragen und können nur mit zukünftigen 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 unter und kann nicht mehr vom jeweiligen Anleger genutzt werden.

#### § 15b EStG – Steuerstundungsmodell

Entstehen in der Anfangsphase der Beteiligung des Anlegers Verluste in Höhe von mehr als 10 % des aufzubringenden Eigenkapitals,

ist ein Ausgleich dieser Verluste mit anderen Einkünften ausgeschlossen (sogenanntes 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. Erreichen zukünftige Erträge aus der Fondsbeteiligung die anfänglichen Verluste nicht, kommt es in Höhe des Differenzbetrages zu einem steuerlich unbeachtlichen Verlust des Anlegers.

Bei der Bestimmung der Höhe des aufzubringenden Eigenkapitals des Anlegers sind solche Beträge abzuziehen, die auf Ebene der Fondsgesellschaft oder der Anleger modellhaft fremdfinanziert werden. Weder das vorgestellte Beteiligungsmodell noch die Fondsgesellschaft bieten Anteilsfinanzierungen für die Anleger an. Infolgedessen ist für das Verhältnis zwischen prognostizierten Verlusten und dem durch den Anleger aufzubringenden Eigenkapital grundsätzlich die Höhe der Kommanditbeteiligung maßgebend.

Nach dem prognostizierten Grundszenario, das der Fondskonzeption zugrunde liegt und bei dem die bislang von der Finanzverwaltung angewendeten Grundsätze berücksichtigt wurden, ist eine Überschreitung der Grenze des § 15b EStG zwar nicht vorgesehen. Es ist aber nicht vollständig auszuschließen, dass sich die Rechtslage diesbezüglich ändert und dadurch der Prognose ihre Grundlage entzieht.

Bislang richtet sich die Bestimmung der Höhe der Verluste nach Ansicht der Finanzverwaltung allein nach steuerlichen Vorschriften. Gemäß des fünften Bauherrenerlasses der Finanzverwaltung sind grundsätzlich alle im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Abwicklung des Projektes in der Platzierungs- und Investitionsphase anfallenden Kosten 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.

Diese Aktivierungspflicht der Kosten in der Platzierungs- und Investitionsphase soll nach dem vorliegenden Regierungsentwurf des Jahressteuergesetzes 2019 (Gesetz zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steu-

erlicher Vorschriften) v. 31.7.2019 nun erstmals durch § 6e – neu – EStG-E gesetzlich geregelt werden, um die bestehende steuerrechtliche Rechtslage abzusichern. Wird § 6e – neu – EStG-E Gesetz, d.h. wird die derzeitige Rechtslage festgeschrieben, sollte die Grenze des § 15b EStG nach der Konzeption des AIF nicht überschritten werden. Es lässt sich jedoch nicht vollständig ausschließen, dass § 6e – neu – EStG-E im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens modifiziert wird und dadurch dem prognostizierten Grundzenario, das der Konzeption des AIF zugrunde liegt, die Grundlage entzieht.

### Gewerblicher Grundstückshandel

Selbst wenn auf Ebene der Objektgesellschaft und der Fondsgesellschaft nicht von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, schließt dies ein Vorliegen auf Ebene des einzelnen Anlegers wegen besondere Umstände in seiner Person nicht aus.

Zur Beantwortung der Frage, ob für den Anleger ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, müssen alle Aktivitäten des Anlegers im Grundstückmarkt einbezogen werden. Für die Bestimmung der „Drei-Objekt-Grenze“ (siehe Seite 41 „Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer“) werden ihm unter bestimmten Voraussetzungen Veräußerungen durch die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft zugerechnet sowie die Veräußerung seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft berücksichtigt. Dafür gelten folgende Grundsätze:

Grundstücksveräußerungen der Fonds- und/oder der Objektgesellschaft sind bei der Ermittlung der Drei-Objekt-Grenze auf der Ebene des Anlegers grundsätzlich zu berücksichtigen. Dabei zählt jede Grundstücksveräußerung durch die Fonds- und/oder die Objektgesellschaft beim Anleger als sog. Zählobjekt im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze. Veräußerungen von Immobilien werden jedoch nicht als Zählobjekte berücksichtigt, 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 veräußerten Immobilie höchstens EUR 250.000 beträgt.

Bei der Verkehrswertermittlung der veräußerten Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass für die EUR 250.000-Grenze die Einlage

des Anlegers nicht entscheidend ist. Bei einer hohen Fremdfinanzierung 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 des Anlegers an. Für die Drei-Objekt-Grenze kommt es dabei auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen der Fonds- und der Objektgesellschaft befindlichen Grundstücke an. Entsprechendes sollte gelten, wenn die Fondsgesellschaft ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft veräußert.

Eine Einbeziehung der anteiligen Grundstücke als Zählobjekte für die Beurteilung der Drei-Objekt-Grenze auf der Ebene des Anlegers erfolgt jedoch nach Ansicht der Finanzverwaltung grundsätzlich nicht, 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.

Liegen die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene des Anlegers vor, hängt der Umfang, insbesondere die Frage, welche weiteren vom Anleger im Privatvermögen gehaltenen Immobilien davon erfasst werden, vom jeweiligen Einzelfall ab und sollte mit dem persönlichen Steuerberater geklärt werden.

### 11.3.7 Sonstige Risiken

#### 11.3.7.1 Vertragserfüllungsrisiken (Kontraenten-/Gegenparteirisiko)

Die Fondsgesellschaft, die KVG und 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.

#### 11.3.7.2 Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit dem Halten der Beteiligung an der Objektgesellschaft, der 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 Geschäftsführenden Kommanditistin

Es ist möglich, dass die Geschäftsführende Kommanditistin sich als Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt und dort die Geschäftsführung übernimmt. Sofern dieses erfolgen sollte, könnte sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Geschäftsführende Kommanditistin, welcher sich auf die Anleger der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG negativ auswirken könnte, ergeben.

Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin von der HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gehalten, deren Geschäftsanteile wiederum zu 100 % von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH gehalten werden. Sämtliche der vorgenannten Gesellschaften gehören zur Unternehmensgruppe der KVG, auch die Verwaltung für andere Fonds übernimmt. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

#### 11.3.7.6 Interessenkonflikte bei der Habona Invest GmbH

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

Weiterhin hat die Habona Invest GmbH einen in Deutschland zugelassenen offenen Immobilien-Publikumsfonds initiiert, der in deutsche Nahversorgungsimmobilien investiert.

Es ist sehr wahrscheinlich, 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.

Die Habona Invest GmbH erhält weiterhin für das Immobilien-Scouting und die Identifizierung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase („Käufer-Scouting“) eine Vergütung in Höhe von 2,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises bzw. von 2,0 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Verkaufspreises der Immobilien nach Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages. Dieses kann einen Anreiz für die Habona Invest GmbH schaffen, Immobilien und Grundstücke mit einem möglichst hohen Wert bzw. Kaufpreis zu finden bzw. Käufer zu finden, die einen möglichst hohen Kaufpreis zu zahlen bereit sind. Dies wiederum kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Die Habona Invest GmbH ist auch für andere Investmentvermögen beratend tätig. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt 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 07 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 Fondsperformance („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 von der KVG auf sie ausgelagerten Tätigkeiten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,84 % (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung dieser laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Dieses kann einen Anreiz für die Habona Invest Asset Management GmbH schaffen, der KVG teurere Investitionen vorzuschlagen, als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

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 Service GmbH, Habona Management 07 GmbH und der Habona

Beteiligungs 07 GmbH sind Guido Küther und Johannes Palla. Neben Guido Küther und Johannes Palla ist Hans Christian Schmidt Geschäftsführer der Habona Invest GmbH. Weiterer Geschäftsführer der Habona Management 07 GmbH (neben Guido Küther und Johannes Palla) ist Dr. Conrad Mattern. Dr. Conrad Mattern ist gleichzeitig Vorstand der CONQUEST Investment Advisory AG. Geschäftsführer der Habona Invest Asset Management GmbH sind Guido Küther und Hans Christian Schmidt. Die Habona Invest GmbH hält jeweils 100 % der Anteile an der Habona Invest Asset Management GmbH und an der Habona Invest Service GmbH.

Die Geschäftsanteile der Habona Invest GmbH werden von der JP Holding GmbH (deren alleiniger Gesellschafter Johannes Palla ist) mit 75 %, von Roland Reimuth mit 15 % und von Guido Küther mit 10 % gehalten. Außerdem sind Johannes Palla und Guido Küther alleinige Gesellschafter der Habona Management 07 GmbH sowie der Habona Beteiligungs 07 GmbH. 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 fin-

det. 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 Investmenterfolg 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 4,5 % p.a. basieren auf einem Plan-Portfolio aus ca. 20 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 34.000 m<sup>2</sup> und prognostizierten jährlichen Nettokaltmieten von EUR 4.702.855. 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 34) und „Größeres Emissionskapital“ (Seite 34)) 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 48 f.)) heute noch nicht bekannt. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass tatsächlich in weniger bzw. mehr dieser unbenannten 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 35)) - 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 Fondsimmobilien 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 Rückzahlungsverpflichtung 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 des Gesellschaftsvertrages 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin, 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 51 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 07  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
Kontonummer: 22790315  
Bank: Rüsselsheimer Volksbank eG  
BLZ: 50093000  
IBAN: DE25 5009 3000 0022 7903 15  
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 Geschäftsführenden Kommanditistin, 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. Januar 2020)

Der jüngste Nettoinventarwert der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt EUR 10.620.

**Wichtige Hinweise:**

Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag 31. Januar 2020 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 16.000 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 Geschäftsführenden Kommanditistin. 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 Vermögensgegenständen des AIF verlangen und diese bei der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main) 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 Abs. 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 11,57 % (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 15,78 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,57 % (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 2,21 % (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 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,61 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) 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 Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,85 % (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 0,26 % (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.

### Vergütungen an Dritte

Die Habona Invest Asset Management GmbH ist für die KVG im Bereich der Ankaufs- und Verkaufsberatung tätig und erbringt diverse Leistungen während des Bauprozesses. So führt sie im Rahmen der Ankaufsberatung Due Diligences und Objektbegehungen und -prüfungen durch und unterstützt bei der Umsetzung der Investitionsentscheidungen. Im Rahmen der Verkaufsberatung erstellt sie Verkaufsexposés und unterstützt die KVG bei der Umsetzung der Verkaufsentscheidungen. Während des Bauprozesses erbringt die Habona Invest Asset Management GmbH diverse Leistungen wie etwa die Vermittlung von Generalübernehmerverträgen, und wirkt daran mit, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden. Schließlich unterstützt die Habona Invest Asset Management GmbH bei der laufenden Anlagenverwaltung/Objektverwaltung. Hierfür zahlt die KVG der Habona Invest Asset Management GmbH eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,84 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage.

### 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.

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 Habona Management 07 GmbH als Komplementärin von der Objekt-

gesellschaft 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“ (Seiten 23 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 GmbH für das Immobilien-Scouting eine Vergütung in Höhe von 2,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der Immobilien nach Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages. Daneben erhält die Habona Invest GmbH für das Käufer-Scouting eine Vergütung in Höhe von 2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises der Immobilien nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages. Darüber hinaus erhält die Habona Invest GmbH für das Finanzierungs-Scouting prognosegemäß eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 100.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Im Fall einer Volumenerhöhung und dementsprechend weiterer Aufnahme von Fremdkapital erhält die Habona Invest GmbH eine weitere Vergütung in Höhe von 0,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals. 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.

### Transaktionskosten

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.

Die Habona Invest GmbH erhält von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften für die Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte im Rahmen des Ankaufs eine Scouting-Vergütung in Höhe von bis zu 2,98 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Zudem erhält die Habona Invest GmbH von der Gesellschaft oder

von ihren Objektgesellschaften für die Identifizierung eines Immobilienkäufers eine Vergütung von bis zu 2,4 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die jeweilige Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.

Zudem erhält die Habona Invest GmbH von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 119.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Identifizierung geeigneter (Fremdkapital-)Finanzierungsangebote bei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 42.484.000. Sofern darüber hinaus weiteres Fremdkapital von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften aufgenommen wird, beträgt die Vergütung bis zu 0,3 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Darlehensbetrags. Die Gebühr für das Finanzierungs-Scouting wird fällig mit Abschluss eines Darlehensvertrages.

### 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 4,5 % 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 Fremdkapaldienst 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 9. Juli 2019 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 dringend 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 Prospekt-aufstellung 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 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 39 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 und die nur in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind (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 vermögensverwaltende Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Die Objektgesellschaft ist als solche für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt. Das Ergebnis i.S.v. Einkünften der Objektgesellschaft wird für steuerliche Zwecke vielmehr ihren Gesellschaftern, also der Fondsgesellschaft und der Habona Management 07 GmbH, zugewiesen. Da die Fondsgesellschaft wiederum eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft ist, erfolgt auch auf Ebene 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 daher nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen.

Sowohl die Objektgesellschaft als auch die Fondsgesellschaft als vermögensverwaltende Personengesellschaft verfügen über kein steuerliches Betriebsvermögen. Die im zivilrechtlichen Eigentum der Objekt-/Fondsgesellschaft befindlichen Wirtschaftsgüter – insbesondere die Immobilienobjekte bei der Objektgesellschaft und mittelbar bei der Fondsgesellschaft – sind ihren Gesellschaftern gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO für steuerliche Zwecke entsprechend der Beteiligungsquote anteilig zuzurechnen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass für die Besteuerung die Einkünfte auf Ebene der Objektgesellschaft sowie auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt werden.

Dies 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 zivilrechtliche Gesellschafterin der Fondsgesellschaft im letzteren Fall die Treuhandkommanditistin. Sie hält aber den Anteil an der Fondsgesellschaft als Treuhänderin, d.h. im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers, d.h. des Anlegers. Einkommensteuerlich werden diese über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger daher wie Direktkommanditisten behandelt. Der Treuhandvertrag entspricht dabei den Vorgaben des BMF-Schreibens vom 1. September 1994 (BStBl. I 1994, S. 604). Bei der Beteiligung über die Treuhandkommanditistin werden die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte deshalb diesen Anlegern als eigene Einkünfte zugerechnet. Aus einkommensteuerlicher Sicht bestehen daher keine Unterschiede zwischen einer direkten Beteiligung des Anlegers als Kommanditist oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin.

Lediglich im Hinblick auf die Umsatzsteuer, Grundsteuer und ggf. Lohnsteuer und in bestimmten Konstellationen Grunderwerbsteuer sind die Objektgesellschaft sowie die Fondsgesellschaft selbst Steuersubjekt und führen die entsprechenden Steuerbelastungen selbst an das zuständige Finanzamt ab.

### 15.3 Rückzahlung der handelsrechtlichen Kapitalrücklage

Zur Finanzierung der Anschaffungskosten der Immobilien sowie der laufenden Kosten der Objektgesellschaft leistet die Fondsgesellschaft, 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.

## 15.4 Gewinnerzielungsabsicht

### 15.4.1 Aus Sicht der Objektgesellschaft

Konzeptionsgemäß sollen nur Immobilien erworben werden, die während der Dauer der beabsichtigten Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielen. Dabei sollen die Anleger im Falle eines prognosemäßigen Verlaufs bereits während der Vermietung der Immobilienobjekte einen Totalüberschuss erzielen. Infolgedessen kann eine Einkunftserzielungsabsicht der Objektgesellschaft unterstellt werden, wenngleich die Vermietungstätigkeit aufgrund der Mietverträge zeitlich begrenzt sein wird.

### 15.4.2 Aus Sicht der Anleger

Finanziert ein Anleger seine Beteiligung über ein Kreditinstitut ganz oder teilweise fremd, könnten die von ihm zu zahlenden Darlehenszinsen seiner Einkunftserzielungsabsicht entgegenstehen und eine steuerliche Berücksichtigung des Zinsaufwands dadurch ausschließen. Dies wäre dann der Fall, wenn die im Rahmen seiner Beteiligungseinkünfte zusätzlich als Sonderwerbungskosten zu berücksichtigenden Zinsen mögliche positive anteilige Einkünfte aus der Fondsgesellschaft übersteigen. 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.

## 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 in dessen Bezirk die Einkünfte verwaltet werden. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung wird (u.a.) an das für die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung auf Ebene der Fondsgesellschaft zuständige Finanzamt versandt. Das Finanzamt berücksichtigt das dort zugewiesene Ergebnis sodann im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung bei der Fondsgesellschaft. Selbiges erfolgt auf Ebene der Fondsgesellschaft und wird dem Finanzamt des jeweiligen Anlegers mitgeteilt. Die Anleger werden sodann nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen. Soweit Anleger nicht direkt, sondern ausschließ-

lich 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; AEO 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. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung wird dann automatisch 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

Als Personengesellschaften in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft sind die Objekt- und Fondsgesellschaft für Zwecke der Einkommensteuer keine eigenen Steuersubjekte. Das Ergebnis der Objektgesellschaft wird für einkommensteuerliche Zwecke der Fondsgesellschaft und das Ergebnis der Fondsgesellschaft wird für einkommensteuerliche Zwecke den Anlegern als ihren Gesellschaftern zugewiesen (Transparenzprinzip).

## 15.6.1 Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

### 15.6.1.1 Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft übt mit dem Erwerb, der Vermietung und dem Verkauf der Immobilienobjekte keine originär gewerbliche Tätigkeit gem. § 15 Abs. 2 EStG aus, sondern ist vermögensverwaltend tätig. Eine sog. gewerbliche Prägung der Objektgesellschaft liegt ebenfalls nicht vor, da die Fondsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft zur Geschäftsführung der Objektgesellschaft berechtigt ist (sog. doppelstöckige vermögensverwaltende Personengesellschaft). Die Objektgesellschaft erzielt mit der Vermietung der Immobilienobjekte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG. Die Veräußerung der Immobilienobjekte nach einem Zeitraum von mehr als zehn Jahren nach Anschaffung bzw. Herstellung führt zu nicht steuerbaren Einkünften, soweit der Veräußerungsgewinn der Fondsgesellschaft und somit mittelbar den Anlegern zuzuordnen ist. In diesem Fall ist der Veräußerungsgewinn von den Anlegern nicht der Einkommensteuer zu unterwerfen.

### 15.6.1.2 Fondsgesellschaft

Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft 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. Die Fondsgesellschaft 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 geschäftsführende Kommanditistin beteiligt ist (die Objektgesellschaft). Die Fondsgesellschaft ist bereits zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zu 100 % an der Objektgesellschaft beteiligt. Mit dem Erwerb und dem Halten der Beteiligung an der vermögensverwaltenden Objektgesellschaft ist die Fondsgesellschaft ebenfalls vermögensverwaltend tätig. Eine vermögensverwaltende Tätigkeit läge auch bei einem direkten Erwerb, der Bebauung, der Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und der Veräußerung von Grundstücken bzw. Immobilien – wie vom Gesellschaftszweck vorgesehen – vor, solange die Voraussetzungen für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels nicht erfüllt sind. Damit ist der Gesellschaftszweck bzw. die von der Fondsgesellschaft ausgeübte Tätigkeit insgesamt als vermögensverwaltend zu qualifizieren. Die Fondsgesellschaft ist auch nicht gewerblich

geprägt, denn mit der Bestellung der Geschäftsführenden Kommanditistin, liegen die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht vor. Daran sollte auch die Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG entsprechend dem KAGB nichts ändern, da die Geschäftsführende Kommanditistin gesellschaftsvertraglich weiterhin zur Geschäftsführung befugt ist und diese Tätigkeit auch tatsächlich zumindest neben der Tätigkeit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH weiterhin ausführen werden (siehe auch Seite 41 f. „Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer“).

### 15.6.1.3 Einkünfteermittlung

Die steuerpflichtigen Einkünfte der Objektgesellschaft sowie der Fondsgesellschaft werden aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt, wobei überwiegend auf den Zeitpunkt des Zuflusses der Einnahmen und den Abfluss der Werbungskosten abzustellen ist (vgl. § 11 EStG). Eine Verpflichtung zur Erstellung einer Steuerbilanz besteht nicht gemäß § 140 AO. Gleichwohl sind Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft als Kommanditgesellschaften verpflichtet, einen Jahresabschluss aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften zu erstellen. Wesentliche steuerliche Besonderheiten bei der Ermittlung der Einkünfte werden nachfolgend beschrieben.

## 15.6.2 Behandlung der Kosten der Immobilienentwicklung bei der Objektgesellschaft

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 Aufwendungen sind in der Regel keine direkt abzugsfähigen Werbungskosten. Sie sind vielmehr als Anschaffungskosten der Immobilien zu erfassen. Soweit die Anschaffungskosten Gebäuden oder sonstigen selbständigen abnutzbaren Vermögensgegenständen zuzuordnen sind, können auf Ebene der Objektgesellschaft während der Vermietungsphase Absetzungen für Abnutzungen („AfA“) als Werbungskosten berücksichtigt werden.

### 15.6.3 Behandlung der laufenden Kosten der Objektgesellschaft

Neben den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anschaffung der Immobilien sowie den damit zusammenhängenden weiteren Aufwendungen, die unter „Behandlung der Kosten der Immobilienentwicklung bei der Objektgesellschaft“ (Seite 61) dargestellt sind, werden der Objektgesellschaft 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 grundsätzlich sofort abzugsfähige Werbungskosten bei der Objektgesellschaft dar.

### 15.6.4 Behandlung der Kosten der Fondserstellung sowie laufende Kosten

Kosten 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 Beteiligungen an der Objektgesellschaft (und damit aufgrund der steuerlichen Bruchteilsbetrachtung anteilig zu den von der Objektgesellschaft erworbenen Vermögensgegenständen). Sie sind somit für steuerliche Zwecke keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten.

Soweit diese als Anschaffungskosten zu erfassenden Kosten auf abnutzbare Vermögensgegenstände entfallen, sind sie bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stattdessen über die AfA als Werbungskosten abzugsfähig.

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 stellen bei der Fondsgesellschaft insbesondere die Verwaltungskosten dar. Solche laufenden Kosten sind sofort abzugsfähige Werbungskosten, soweit sie auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entfallen.

### 15.6.5 Laufende Einnahmen in Form von Auszahlungen und Zinsen

Die Fondsgesellschaft erzielt laufende Einkünfte aus drei Quellen. Zum einen erhält sie Ergebnisuweisungen aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft, die mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilienobjekte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Diese Ergebnisse werden den Anlegern im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung bzw. der besonderen gesonderten Feststellung direkt als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zugewiesen, so dass die Anleger mittelbar über die Fondsgesellschaft aus der Objektgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Darüber hinaus werden von der Fondsgesellschaft Zinseinkünfte erzielt, die Einkünfte aus Kapitalvermögen für steuerliche Zwecke auf der Ebene der Anleger darstellen. Schließlich erhält die Fondsgesellschaft von der Objektgesellschaft eine Vergütung für die Durchführung der Geschäftsführung bei der Objektgesellschaft. Auch das sich daraus ergebende Ergebnis wird den Anlegern für steuerliche Zwecke gesondert und einheitlich zugewiesen.

### 15.6.6 Einkünfte bei Verkauf oder Liquidation der Objektgesellschaft

Werden die Anteile an der Objektgesellschaft von der Fondsgesellschaft verkauft, veräußert der Anleger über die Fondsgesellschaft anteilig die von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Aufgrund dieser steuerlichen Bruchteilsbetrachtung wird der Anleger bei Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft so behandelt, als hätte er die Immobilienobjekte selbst veräußert. Der dabei entstehende Gewinn oder Verlust wird dem Anleger anteilig über die Fondsgesellschaft zugerechnet. Liegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung der Immobilienobjekte durch die Objektgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und der Veräußerung der Immobilienobjekte mehr als zehn Jahre, ist der daraus resultierende Gewinn nach derzeitigem Recht nicht steuerbar. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilienobjekte nicht steuerbar sein, da die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft beabsichtigen, die Immobilienobjekte bzw. Beteiligung an der Objektgesellschaft über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahre zu halten.

Liegen dagegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung der Immobilienobjekte durch die Objektgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und der Veräußerung der Immobilienobjekte nicht mehr als zehn Jahre, ist der aus der Veräußerung stammende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig, wobei der Anleger in diesem Fall anteilig sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft erzielt (§ 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG). Der Gewinn ist die Differenz zwischen Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten, die um in Anspruch genommene Abschreibungen (AfA) zu mindern sind.

Werden die Immobilienobjekte im Rahmen der Liquidation der Objektgesellschaft von dieser veräußert, sind die dabei erzielten Gewinne aufgrund der Bruchteilsbetrachtung wie bei einem regulären Veräußerungsvorgang von den Gesellschaftern der Objektgesellschaft für steuerliche Zwecke zu erfassen.

## 15.7 Gewerbesteuer

Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft unterhalten als vermögensverwaltende Personengesellschaften, die weder gewerblich geprägt noch gewerblich infiziert sind, keinen Gewerbebetrieb i.S.d. § 2 Abs. 1 GewStG und unterliegen demzufolge nicht der Gewerbesteuer.

## 15.8 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, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern 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 im Zusammenhang mit grunderwerbsteuerlichen Belastungen siehe „Steuerliche Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft“ Abschnitt „Grunderwerbsteuer“ (Seite 40).

## 15.9 Umsatzsteuer

### 15.9.1 Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft ist gemäß § 2 UStG Unternehmer i.S.d. Umsatzsteuergesetzes, weil sie eine selbstständige und nachhaltige

Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen ausübt. Die Objektgesellschaft erbringt daher grundsätzlich umsatzsteuerbare Leistungen.

Die Vermietung von Immobilien und 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 Leistungen nutzen, die bei ihnen den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, d.h. Insbesondere für umsatzsteuerpflichtige Leistungen, kann die Objektgesellschaft auf die Umsatzsteuerfreiheit ihrer Leistungen durch Option verzichten. Soweit die Objektgesellschaft die Immobilien später an Unternehmer 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Vermietung der Immobilienobjekte auch Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Betriebsvorrichtungen sind Anlagen, durch die das Gewerbe unmittelbar betrieben wird (wie z.B. Lastenaufzug oder eine Küche). Der Begriff der Betriebsvorrichtung ist nach Ansicht der Finanzverwaltung in gleicher Weise wie für das Bewertungsrecht gemäß § 68 Abs. 2 Nr. 2 BewG auszulegen. Ob eine Betriebsvorrichtung in dem jeweiligen Immobilienobjekt vorliegt und mitvermietet wird, muss im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden. Soweit es sich bei der Vermietung von Betriebsvorrichtungen nicht um eine umsatzsteuerliche Nebenleistung zur einheitlichen Vermietungsleistung handelt, die für umsatzsteuerliche Zwecke wie die Hauptleistung zu beurteilen ist, kommt die Umsatzsteuerbefreiung gemäß § 4 Nr. 12a S. 2 UStG nicht zur Anwendung. Die Vermietung der Betriebsvorrichtungen wäre in diesem Fall umsatzsteuerpflichtig. Soweit ein einheitlicher Mietzins für die Vermietung der Immobilienobjekte und der Betriebsvorrichtungen angesetzt wurde, muss dieser in der Weise aufgeteilt werden, dass nur die Überlassung der Betriebsvorrichtung mit dem auf sie entfallenden Teil des Mietzinses der Umsatzsteuer unterworfen wird. Für die Aufteilung sind die jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalles maßgebend.

Eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung der Betriebsvorrichtungen hat zur Folge, dass die Objektgesellschaft hinsichtlich der mit diesen umsatzsteuerpflichtigen Vermietungsleistungen im

Zusammenhang stehenden Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Dazu muss die Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen unter Umständen aufgeteilt werden, soweit sie nicht direkt diesen steuerpflichtigen Vermietungsleistungen zugeordnet werden kann (§ 15 Abs. 4 UStG).

### 15.9.2 Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist Unternehmer i.S.d. Umsatzsteuergesetzes, soweit sie entgeltliche Leistungen gegenüber der Objektgesellschaft durch Übernahme der Vertretungs- und Geschäftsführungsbefugnis gegen Zahlung eines Sonderentgelts erbringt. Die Fondsgesellschaft ist insoweit zum Vorsteuerabzug aus den ihr gegenüber erbrachten umsatzsteuerpflichtigen Leistungen berechtigt.

### 15.10 Grundsteuer

Der Grundbesitz unterliegt bei der Objektgesellschaft als der Eigentümerin des Grundbesitzes der jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage gemäß § 13 GrStG nach dem Einheitswert der betreffenden Immobilienobjekte, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die jeweils zuständige Gemeinde festgelegt wird (vgl. zu den verabschiedeten Neuregelungen der Grundsteuer Seite 43 f.).

### 15.11 Besteuerung auf Anlegerebene

#### 15.11.1 Einkommensteuer

##### 15.11.1.1 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 Veranlagungszeitraumes abgezogen werden (sogenannter Verlustrücktrag). Noch nicht ausgeglichene negative Einkünfte werden in den Folgejahren gem. § 10d Abs. 2 EStG bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 1 Mio. (Ehegatten: EUR 2 Mio.) un-

beschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des EUR 1 Mio. (Ehegatten: EUR 2 Mio.) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte von positiven Einkünften aus folgenden Veranlagungszeiträumen abgezogen (sogenannter Verlustvortrag).

Eine Besonderheit gilt für Verluste aus Kapitalvermögen. Sie dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich. Die Verluste können jedoch mit zukünftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden gemäß § 20 Abs. 6 S. 3 EStG.

Aus §§ 15a und 15b EStG (i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG) können sich weitere Beschränkungen des Verlustausgleichs und/oder der Verlustverrechnung ergeben.

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

Gem. § 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. Darüberhinausgehende Verluste können zeitlich unbegrenzt mit zukünftigen positiven Einkünften aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden.

Schon aufgrund der ungeklärten Voraussetzungen, wie sich das Kapitalkonto i.S.d. § 15a EStG im Falle von vermögensverwaltenden Personengesellschaften im Einzelnen berechnet, lässt sich nicht vollständig ausschließen, dass während der Laufzeit des Fonds nach Ansicht der Finanzverwaltung ein solches negatives Kapitalkonto entsteht und es infolgedessen steuerrechtlich zu Verlustausgleichs- und Verlustabzugsbeschränkungen kommt. Ist ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entstanden und kommt es zu Auszahlungen an den Anleger, die seinen Gewinnanteil über-

schreiten, 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

§ 15b EStG, der Regelungen für Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vorsieht, sollte auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Anwendung finden. Gemäß § 15b Abs. 2 EStG liegt ein Steuerstundungsmodell i.S.d. § 15b Abs. 1 EStG vor, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger auf Grund 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 % des gezeichneten Kapitals und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals übersteigt. Steuerliche Anfangsverluste in dieser Größenordnung sind jedoch nicht vorgesehen, 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 entgegen ihrer eigenen Vorgaben die vorstehende Beurteilung zur Unanwendbarkeit des § 15b EStG für den vorliegenden Verkaufsprospekt nicht teilen, so 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.

Zu möglichen Auswirkungen einer Fremdfinanzierung auf die Anwendbarkeit des § 15b EStG siehe Abschnitt „Steuerliche Risiken“ (Seite 44 f.).

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

Sonderwerbungskosten, d.h. Aufwendungen, die Anlegern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft entstehen, wie z. B. Zinsen einer etwaigen Finanzierung der Fondsbeteiligung, sind

gem. §§ 179, 180 AO ausschließlich im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens über die Einkünfte 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 Sonderwerbungskosten entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres nach Entstehung der Sonderwerbungskosten schriftlich und mit Belegen nachzuweisen. Geschieht dies nicht, können die Sonderwerbungskosten auch nicht in den Steuererklärungen der Fondsgesellschaft berücksichtigt werden.

Die Sonderwerbungskosten auf Ebene des Anlegers im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind aufgrund der steuerlichen Bruchteilsbetrachtung auf die mittelbar über die Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienobjekte der Objektgesellschaft aufzuteilen. Die Aufteilung erfolgt nach dem unter „Behandlung der Kosten der Fondserstellung sowie laufende Kosten“ (Seite 62) genannten Maßstab.

#### 15.11.1.3 Höhe der Einkommensteuer

Bei den Einkünften, die der Anleger im Rahmen der Einkommensteueranmeldung zu versteuern hat, erfolgt die Besteuerung mit seinem individuellen Einkommensteuersatz. Gemäß § 32a EStG liegt der Höchststeuersatz bei 45 % ab einem zu versteuernden Einkommen von EUR 265.327 im Grundtarif und ab EUR 530.654 im Splittingtarif. Zusätzlich auf die zu zahlende Einkommensteuerschuld 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.

Entsprechend hat der Anleger die ihm im Rahmen der gesonderten und einheitlichen bzw. besonderen gesonderten Feststellung zugewiesenen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft und somit mittelbar aus den Immobilienobjekten der Objektgesellschaft mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern.

Zinseinkünfte der Fondsgesellschaft unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen auf der Ebene der Anleger grundsätzlich der sog.

Abgeltungssteuer mit einem Steuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Sollte der persönliche Einkommensteuersatz niedriger sein, besteht die Möglichkeit auf Antrag die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen mit dem niedrigeren persönlichen Einkommensteuersatz im Rahmen einer sog. Günstigerprüfung in der Einkommensteuerveranlagung zu versteuern. Zuviel erhobene und abgeführte Kapitalertragsteuer wird dem Anleger erstattet.

Tatsächlich entstandene Werbungskosten im Zusammenhang mit diesen Einkünften aus Kapitalvermögen können sowohl im Rahmen der Abgeltungssteuer als auch bei einer beantragten Veranlagung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz nicht vom Anleger geltend gemacht werden (vgl. § 20 Abs. 9 EStG). Aufwendungen werden pauschal durch Ansatz eines Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801 (bei Zusammenveranlagung von Ehegatten in Höhe von EUR 1.602) bei der Veranlagung berücksichtigt. Sofern ein Sparer Pauschbetrag bei Erhebung der Kapitalertragsteuer im Rahmen der gestellten Freistellungsaufträge nicht im vollen Umfang ausgeschöpft worden sein sollte, könnte eine Besteuerung der Kapitaleinkünfte auf Antrag im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung mit dem persönlichen Steuersatz des Anlegers zu einer niedrigeren Steuerbelastung für den Anleger führen (sog. Günstigerprüfung). Ob dies der Fall ist, hängt von der Höhe der erteilten Freistellungsaufträge sowie der weiteren Einkünfte aus Kapitalvermögen des Anlegers ab.

Kommt es im Rahmen der 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.

#### 15.11.1.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Zu möglichen Risiken eines gewerblichen Grundstückshandels und mithin der Begründung der Gewerblichkeit der Einkünfte siehe Abschnitte „Abweichende Qualifikation der Einkünfte (Seite 41).

#### 15.11.1.5 Beendigung der Gesellschaft/Veräußerung oder Aufgabe der Beteiligung

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, erwirbt der Anleger aus steuerlicher Sicht entsprechend seiner Beteiligungsquote die jeweiligen Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft (sog. Bruch-

teilsbetrachtung). Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, ist ein sich dabei ergebender Gewinn aufgrund der bei einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft vorzunehmenden Bruchteilsbetrachtung entsprechend der jeweiligen Einkunftsart nach einem sachgerechten Aufteilungsmaßstab aufzuteilen (z.B. Wertverhältnis der Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft untereinander) und nach den für die jeweilige Einkunftsart maßgebenden steuerlichen Vorschriften zu versteuern.

Die Fondsgesellschaft ist ihrerseits wiederum an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, der Objektgesellschaft beteiligt. Auch für die Beteiligung an der Objektgesellschaft gilt die Bruchteilsbetrachtung. Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, so veräußert der Anleger aufgrund der Bruchteilsbetrachtung über die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft anteilig die von der Objektgesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter (vgl. § 23 Abs. 1 S. 4 EStG). Im Rahmen dieser steuerlichen Bruchteilsbetrachtung wird der Anleger bei Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft so behandelt, als hätte er die Immobilienobjekte selbst veräußert. Liegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft oder dem Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft oder der Anschaffung der Immobilienobjekte durch die Objektgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und der Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft mehr als zehn Jahre, ist der daraus resultierende Gewinn nach derzeitigem Recht nicht steuerbar. Sollte eine Veräußerung innerhalb von zehn Jahren erfolgen, ist der aus der Veräußerung stammende Gewinn, der anteilig auf die Immobilien entfällt, grundsätzlich steuerpflichtig und mit dem persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers zu besteuern, wobei der Anleger in diesem Fall sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft erzielt (§ 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG).

Die Liquidation der Fondsgesellschaft als vermögensverwaltender Personengesellschaft führt aufgrund der Bruchteilsbetrachtung grundsätzlich nicht zu einer steuerlich veränderten Zuordnung der von der Fondsgesellschaft zivilrechtlich gehaltenen Wirtschaftsgüter, soweit der Anleger an der Fondsgesellschaft beteiligt ist. Werden im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft Wirtschaftsgüter veräußert, gelten für die Besteuerung der daraus erzielten Gewinne durch die Anleger die obenstehenden Ausführungen zur Besteuerung eines Veräußerungserlöses aus dem Verkauf der Fondsbeteiligung entsprechend.

### 15.11.2 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), 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. Hierbei ist zu beachten, dass es sich vorliegend bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können bei dem Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft die Besitzposten und Gesellschaftsschulden nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden (R E 10.4 Abs. 1 Satz 1 Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011). Vielmehr sind den Anlegern die einzelnen Wirtschaftsgüter und sonstigen Besitzposten der Fondsgesellschaft und die Gesellschaftsschulden anteilig als Bruchteilseigentum zuzurechnen (§ 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG, § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO).

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 AUSLAGERUNGSUNTERNEHMEN UND SONSTIGEN DIENSTLEISTERN

## Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teilleistungen der Portfolioverwaltung

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/ Kündigungsmöglichkeit	<p>Der Vertrag ist bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) geschlossen und kann durch schriftliche Mitteilung einer Partei an die andere mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, wobei die KVG den Grund für die Kündigung schriftlich darlegen muss.</p> <p>Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p> <p>Darüber hinaus sind die Parteien zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn die jeweils andere Partei die Verletzung einer wesentlichen Bestimmung des Vertrages begeht oder zulässt und nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach der schriftlichen Aufforderung durch die andere Partei zur Behebung dieser Verletzung, dieser Aufforderung nachkommt.</p>
Ausgelagerte Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Ankaufsberatung (u.a. Objektbegehung und -prüfung; Due Diligence (Prüfung und Analyse); kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltgesichtspunkten; Standortanalysen; Vorschlag zum Ankauf von zuvor durch die Habona Invest GmbH im Rahmen des Immobilien-Scoutings identifizierten Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen; Vorbereitung von Notarterminen; sonstige Unterstützungshandlungen)</li> <li>» Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen, Erstellung von Verkaufsexposés, Verkaufsvorbereitung, Auswahl von geeigneten Käufern von zuvor durch die Habona Invest GmbH im Rahmen des Käufer-Scoutings identifizierten Käufergruppen, Unterstützung bei der Umsetzung der Verkaufsentscheidung, Führen von Kaufvertragsverhandlungen, Vorbereitung von Notarterminen; sonstige Unterstützungshandlungen)</li> <li>» 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)</li> <li>» Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung)</li> </ul>
Umfang vertraglicher Rechte und Pflichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Die Habona Invest Asset Management GmbH ist nicht berechtigt, das Vermögen der Fondsgesellschaft nach eigenem Ermessen zu verwalten oder Entscheidungen für diese zu treffen oder auszuführen.</li> <li>» Die Habona Invest Asset Management GmbH hat ausschließlich eine beratende und unterstützende Funktion. Sie ist lediglich ermächtigt, unter der allgemeinen Kontrolle und Verantwortung der KVG im Rahmen der Anlagepolitik der Gesellschaft Einschätzungen, Ratschläge und Empfehlungen zur Wahl der Anlagen und Auswahl der zu erwerbenden oder zu verkaufenden Immobilien abzugeben.</li> <li>» Weder der AIF bzw. die Objektgesellschaft noch die KVG sind an die Empfehlungen der Habona Invest Asset Management GmbH gebunden; Entscheidungen in Bezug auf zu tätige Investitionen bzw. Verkäufe sowie die Portfolioverwaltung für die Fondsgesellschaft werden – unter Berücksichtigung etwaiger Kontroll- und Prüfungsrechte der Verwahrstelle – ausschließlich in alleiniger Verantwortung von der KVG bzw. der Geschäftsführenden Kommanditistin getroffen.</li> <li>» Nach Überprüfung der Empfehlungen von Habona Invest Asset Management GmbH in formeller und materieller Hinsicht durch die KVG entscheidet diese unter Berücksichtigung etwaiger Kontroll- und Prüfungsrechte der Verwahrstelle, ob, wann und wie die Empfehlung umgesetzt wird.</li> <li>» Der KVG und deren Innenrevisoren, Datenschutzbeauftragten, Compliance-Beauftragten, sowie externen Prüfern wird ein jederzeitiges und ungehindertes Einsichts- und Prüfungs-/Kontrollrecht in Bezug auf die mit diesem Auslagerungsvertrag ausgelagerten Tätigkeiten eingeräumt. Hierzu hat die Habona Invest Asset Management GmbH diesen Personen in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten Zugriff auf ihre Daten und Zugang zu allen Geschäftsbüchern und sonstigen Akten, Geschäftsunterlagen und Geschäftsmaterialien („Bücher“) zu gewähren und die Vervielfältigung der Bücher zu ermöglichen sowie sonstige Informationen zur Verfügung zu stellen, sofern diese die Pflichten des Dienstleisters nach diesem Auslagerungsvertrag betreffen.</li> <li>» Die Habona Invest Asset Management GmbH räumt den Aufsichtsbehörden (insbesondere der BaFin) sowie den von den Aufsichtsbehörden mit der Prüfung beauftragten Stellen jeweils die aufsichtsrechtlich geforderten Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechte ein. Sie erteilt sämtliche geforderten Auskünfte und händigt die geforderten Unterlagen aus und arbeitet aktiv mit der Aufsichtsbehörde zusammen. Sie verpflichtet sich, in organisatorischer, personeller, technischer und struktureller Hinsicht die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Vertraulichkeit von Informationen über die KVG oder die Anleger zu schützen.</li> <li>» Alle Rechte zur Prüfung, Information und Einsichtnahme beziehen sich ausschließlich auf die ausgelagerten Tätigkeiten und haben über die Beendigung des Auslagerungsvertrages hinaus noch für eine Dauer von zwei Jahren ab dem Ende des Geschäftsjahres der KVG, in dem der Auslagerungsvertrag beendet wurde, Bestand. In diesem Zeitraum müssen alle relevanten Unterlagen weiterhin verfügbar gehalten werden.</li> </ul>
Vergütung/Fälligkeit	Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält für die von der KVG auf sie ausgelagerten Tätigkeiten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,84 % (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage. Die jährliche Vergütung ist jeweils vorrusschüssig in monatlichen Abschlägen zum 1. eines Kalendermonats fällig. Im ersten Geschäftsjahr wird sie anteilig ab dem Kalendermonat fällig, in dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB vorliegt.

## Scouting-Vertrag

Dienstleister	Habona Invest GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
Laufzeit/ Kündigungsmöglichkeit	Vertrag beginnt mit dem Datum der Unterzeichnung und hat eine feste Laufzeit bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft; eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen, der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden
Vertragliche Pflichten	Dreiseitige Vereinbarung zwischen der Objektgesellschaft, der Habona Invest GmbH und der KVG. Bei Abschluss des Vertrages wird die Fondsgesellschaft durch die KVG vertreten.  Die Pflichten der Habona Invest GmbH bestehen in der Erbringung von Immobilien- und Käufer-Scouting (Finden von geeigneten Immobilien in der Auswahlphase und geeigneten Käufergruppen in der Deinvestitionsphase; Erstellen einer Vorauswahl von geeigneten Immobilien und Käufergruppen; Übermittlung der Vorauswahl an die KVG sowie in der Erbringung von Finanzierungs-Scouting (Unterstützung bei der Auswahl geeigneter (Fremdkapital-) Finanzierungsangebote).
Vergütung/Fälligkeit	Finanzierungs-Scouting: EUR 100.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bei Darlehen mit einem Volumen von bis zu EUR 42.484.000. Sofern darüber hinaus Darlehen aufgenommen werden, beträgt die Vergütung 0,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Darlehensbetrags. Sie wird mit Unterzeichnung des Darlehensvertrages fällig.  Immobilien-Scouting: 2,5% (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig.  Käufer-Scouting: 2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises einer Immobilie. Die Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstücksverkaufsvertrages fällig.

## Vertriebsvereinbarung

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	18. Dezember 2019
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.  Nichtexklusive Beauftragung durch die AIF-KVG im eigenen Namen, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50.000.000 und im Falle der Erhöhung auf ein Maximales Platzierungsvolumen von EUR 100.000.000 Emissionskapital in Höhe von insgesamt EUR 100.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren
Vergütung/Fälligkeit	7 % 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.

Darüber hinaus und neben der Auslagerung der Portfolioverwaltung anderer von der HANSAINVEST verwalteter Sondervermögen auf verschiedene Unternehmen hat die HANSAINVEST folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen:

- › Bereitstellung und Unterhaltung von Soft- und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der DV-Bürokommunikation auf die SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg
- › EDV-Innenrevision auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
- › Collateral Management für einige Fonds der Gesellschaft auf die Bank of New York Mellon SA/NV, London Branch

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](mailto:service@hansainvest.de)  
Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)

Habona Invest GmbH  
Baseler Str. 10  
60329 Frankfurt am Main  
(ab dem 1. April 2020:  
Westhafenplatz 6-8,  
60327 Frankfurt am Main)  
Tel.: +49 (0) 69/4500 158 0  
E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)  
Internet: [www.habona.de](http://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](http://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 NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bether Str. 62 – 64, 49661 Cloppenburg beauftragt werden.

## 18 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES AIF

Die Fondsgesellschaft wurde für die Dauer von ihrer Gründung bis elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032, 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 Grund-

laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um insgesamt bis zu fünfeinhalb 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 Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG AIF/Fondsgesellschaft

Firma	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Datum der Gründung/ Erstes Eintragungsdatum	9. Juli 2019 /15. August 2019
Kommanditisten	ProRatio Treuhand- und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH (Treuhandkommanditistin) HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführende Kommanditistin) Habona Beteiligungs 07 GmbH (Gründungskommanditistin)
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRA 50964
Geschäftsführung/ persönlich haftende Gesellschafterin	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführung) Habona Management 07 GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin)

#### 19.1.2 Habona Management 07 GmbH

##### Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin des AIF)

Firma	Habona Management 07 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Erstes Eintragungsdatum	24. Juli 2019
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 116147
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther, Johannes Palla und Dr. Conrad Mattern Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Gesellschafter	Guido Küther 50 % Johannes Palla 50 %

### 19.1.3 HI Finance Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

#### Geschäftsführende Kommanditistin des AIF

Firma	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Hamburg/Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Erstes Eintragungsdatum	22. November 2019
Registergericht	Amtsgericht Hamburg
Handelsregister-Nummer	HRB 160034
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Tanja Krönke und Oliver Grimm Geschäftsanschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Gesellschafter	HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 100%

### 19.1.4 Habona Beteiligungs 07 GmbH

#### Gründungskommanditistin des AIF

Firma	Habona Beteiligungs 07 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Erstes Eintragungsdatum	24. Juli 2019
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 116148
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla Geschäftsanschrift: Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Gesellschafter	Guido Küther 50% Johannes Palla 50%

### 19.1.5 Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG

#### Objektgesellschaft

Firma	Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Datum der Gründung/erstes Eintragungsdatum	4. September 2019/26. September 2019
Kommanditist	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRA 51022
Geschäftsführung/persönlich haftende Gesellschafterin	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Geschäftsführende Kommanditistin) Habona Management 07 GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin)

### 19.1.6 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 Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH) Dr. Jörg W. Stotz (Sprecher, zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH sowie der HANSAINVEST Real Assets GmbH) Ludger Wibbeke (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A.) 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 SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg SIGNAL IDUNA Krankenversicherung a. G., Dortmund
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 Aufsichtsrates der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg) Thomas Gollub, Berater der Aramea Asset Management AG Dr. Thomas A. Lange, Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen Prof. Dr. Stephan Schüller, Kaufmann Prof. Dr. Harald Stützer, Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Geroltsbach Neben den genannten Tätigkeiten werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern des Aufsichtsrates keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.

### 19.1.7 Habona Invest GmbH

#### Emissionshaus/Scouting-Dienstleister

Firma	Habona Invest GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 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, Johannes Palla und Hans Christian Schmidt Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Gesellschafter	JP Holding GmbH (75 %) Roland Reimuth (15 %) Guido Küther (10 %)

### 19.1.8 Habona Invest Asset Management GmbH

#### Asset Manager/Auslagerungsunternehmen

Firma	Habona Invest Asset Management GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 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 Hans Christian Schmidt Geschäftsanschrift: Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

### 19.1.9 Habona Invest Service GmbH

#### Eigenkapitalvermittlung

Firma	Habona Invest Service GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 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 (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

### 19.1.10 Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

#### Verwahrstelle

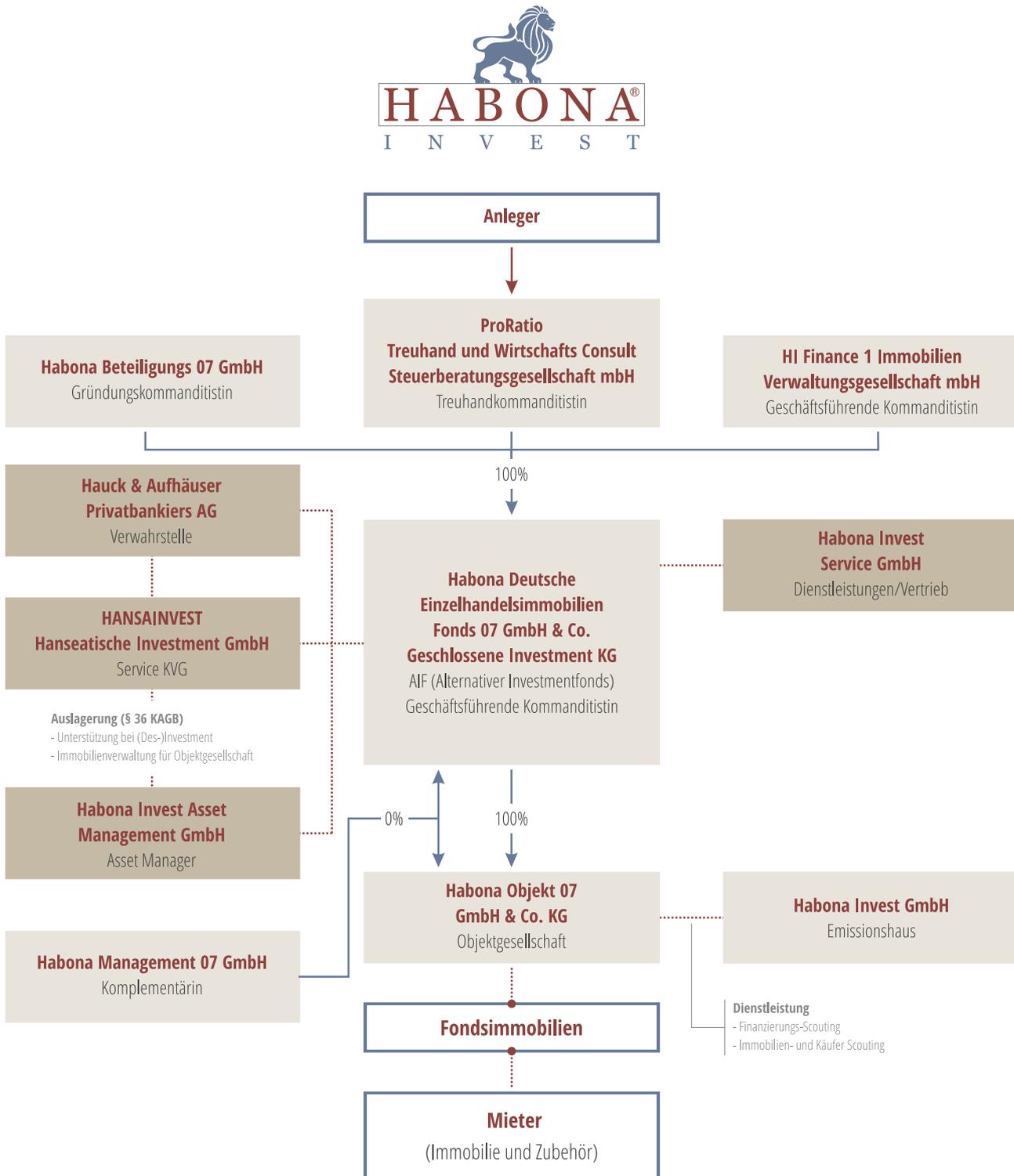
Firma	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	31. Mai 2017
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 108617
Stammkapital	EUR 18.445.196,00 (voll eingezahlt)
Vorstand	Michael Bentlage Dr. Holger Sepp Robert Sprogies
Aufsichtsrat	Wolfgang Deml (Vorsitzender) Liu Qiang Tang Bin Dr. Thomas Duhnkrack Michael Mannig Ingo Repplinger

## 19.1.11 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/StB Ralf Christian Bühler

## 19.2 Fondsstruktur



## 20 GLOSSAR

AIF	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
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 4,5 % p.a. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss 155 %.
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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main), vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, diese wiederum vertreten durch ihre gemeinschaftlich bzw. gemeinsam mit einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer Frau Tanja Krönke und Herr Oliver Grimm.
Fondsschließung	Abschluss des Platzierungszeitraums
Gesamtinvestitionsvolumen	Die Fondsgeschäftsführung geht von einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 95.000.000 aus.
Geschäftsführende Kommanditistin	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
Gründungskommanditistin	Habona Beteiligungs 07 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, mit Sitz in Hamburg; Geschäftsanschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Kommanditkapital	Das Kommanditkapital umfasst die Kapitalanteile der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von EUR 1.000, den Kapitalanteil der Gründungskommanditistin in Höhe von EUR 14.000, 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 und der Objektgesellschaft ist die Habona Management 07 GmbH.
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 07 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
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 (EGBGB) 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 50964, geschäftsansässig: Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main)
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 Kommanditistin 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 Kommanditistin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie daran 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 § 34 f Gewerbeordnung (GewO). Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Börsenplatz 4, 60313 Frankfurt.
Vertreter	Geschäftsführende Kommanditistin: HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Tanja Krönke und Oliver Grimm
Ladungsfähige Anschrift	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main/Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main (ab dem 1. April 2020: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main), vertreten durch die Geschäftsführende Kommanditistin HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Tanja Krönke und Oliver Grimm.

## 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/StB Ralf Christian Bühler
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
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 Geschäftsführenden Kommanditistin – 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 elf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt. Die Fondsgesellschaft endet automatisch durch Zeitablauf spätestens am 30. Juni 2032. Im Rahmen der dann folgenden Liquidation durch die Geschäftsführende Kommanditistin wird diese die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft innerhalb von drei 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	<p>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.</p> <p>Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ (Seiten 58 ff.) verwiesen. Insbesondere trägt der Anleger die in Bezug auf den Kommanditanteil anfallenden persönlichen Steuern.</p> <p>Das Unternehmen übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.</p>

Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden	Als weitere Kosten fallen neben dem Agio in Höhe von 5 % 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 07 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 Einzahlungspflichtung 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 32 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main**

(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 07 GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main (die „Objektgesellschaft“) oder andere Zweck- oder Immobilien-gesellschaften – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Dies kann auch durch Anteilerwerb an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m<sup>2</sup> 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 40 % 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 in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m<sup>2</sup> investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70 % der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen.

### 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 zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener 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 30. September 2022.

### § 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 15,78 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 16,57 % 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 11,57 % der Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Einlage 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 2,21 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nummer 8 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nummer 9 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 2020 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,61 % 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 Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung bis zu 0,85 % 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 0,26 % 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. Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Gesellschaft für Tätigkeiten im Bereich des Erwerbs von Immobilien, Desinvestments und der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,84 % der Bemessungsgrundla-

ge. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Ziffer 3 a) nicht abgedeckt und somit der Gesellschaft zusätzlich belastet.

**5. 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.

**6. 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.

**7. 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.

**8. Transaktionskosten**

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.

Die Habona Invest GmbH erhält von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften für die Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte im Rahmen des Ankaufs eine Scouting-Vergütung in Höhe von bis zu 2,98 % des Nettokauf-

preises der jeweiligen Immobilie. Zudem erhält die Habona Invest GmbH von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften für die Identifizierung eines Immobilienkäufers eine Vergütung von bis zu 2,4 % des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Die jeweilige Vergütung wird nach Abschluss eines notariellen Grundstückskaufvertrages fällig. Zudem erhält die Habona Invest GmbH von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 119.000 für die Identifizierung geeigneter (Fremdkapital-)Finanzierungsangebote bei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 42.484.000. Sofern darüber hinaus weiteres Fremdkapital von der Gesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften aufgenommen wird, beträgt die Vergütung bis zu 0,3 % des Darlehensbetrags. Die Gebühr für das Finanzierungs-Scouting wird fällig mit Abschluss eines Darlehensvertrags.

### 9. 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 4,5 % 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.

### 10. 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.

### 11. 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.

### 12. 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 elf Kalenderjahre nach Fondsschließung (Beendigung der Annahme von weiteren Anlegern), längstens bis zum 30. Juni 2032 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (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 fünfeneinhalb 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 drei 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.

# ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag der  
Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## § 1 Firma, Sitz und Bekanntmachungen

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.
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 Kommanditistin 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 Kommanditistin an anderen Gesellschaften beteiligen, soweit sie daran 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 elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032, 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 2019.

## § 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend „Komplementärin“ genannt) ist die Habona Management 07 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116147. 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) HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034 (nachfolgend auch „Geschäftsführende Kommanditistin“ genannt), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50. 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) Habona Beteiligungs 07 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 116148 (nachfolgend „Gründungskommanditistin“ genannt), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 14.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 700. Der Beitrag 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. November 2020 („1. Platzierungsabschnitt“) das Kommanditkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000 („Maximales Platzierungsvolumen“) auf bis zu EUR 50.016.000 zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin bis zum 30. Juni 2021 („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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens zzgl. EUR 16.000 die Vollplatzierung zu erklären, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist.
8. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den im Investitions- und Finanzplan 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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, die Gründungskommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden auch als „Kommanditisten“ bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als „Gesellschafter“ bezeichnet. Die

Komplementärin, die Gründungskommanditistin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin werden gemeinsam auch als „Gründungsgesellschafter“ 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 beigelegt 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 Geschäftsführenden Kommanditistin – 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 Geschäftsführenden Kommanditistin, 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 beigelegten 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 Verwaltungstreuhanderin ausüben wird; ihr eigener Beteiligungsbetrag allerdings entsprechend herabgesetzt ist. Sofern die Treuhandkommanditistin die Funktion einer Verwaltungstreuhanderin 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 07  
 GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
 Kontonummer: 22790315  
 Bank: Rüsselsheimer Volksbank eG  
 BLZ: 50093000  
 IBAN: DE25 5009 3000 0022 7903 15  
 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 Direktkommanditist 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. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur Geschäftsführung ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer hiermit unwiderruflich alleine zur Vertretung der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind bevollmächtigt, die Gesellschaft bei allen nach diesem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Gesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin („Fondsgeschäftsführung“) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossenen 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 Geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen oder eine neue Geschäftsführende Kommanditistin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
3. Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 („Außergewöhnliche Geschäfte“), bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Ein derart Außergewöhnliches Geschäft ist insbesondere ein möglicher Verkauf sämtlicher im Eigentum der Gesellschaft befindlicher Grundstücke bzw. Immobilien bzw. von Anteilen an Objektgesellschaften vor Ablauf der Fondslaufzeit; der Verkauf einzelner im Eigentum der Gesellschaft befindlicher Grundstücke bzw. Immobilien bzw. von Anteilen an Objektgesellschaften vor Ablauf der Fondslaufzeit bedarf hingegen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Geschäftsführende Kommanditistin 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,
    - 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 und die Habona Invest GmbH einbinden. Die Habona Invest Asset Management GmbH hat sich in einem separaten Vertrag mit der KVG dazu verpflichtet, für die KVG sowohl beratende als auch unterstützende Tätigkeiten bei Investments und Desinvestments sowie aus dem Bereich der Portfolioverwaltung als Dienstleistung zu erbringen („Habona Asset Dienstleistungen“). Die Habona Asset Dienstleistungen umfassen die Objektprüfung geeigneter Immobilienobjekte, Due Diligence (Prüfung und Analyse) und Standortanalysen. Die Habona Invest Asset Management GmbH wird der KVG jeweils einen Vorschlag zum An- oder Verkauf eines Immobilienobjektes aufgrund eines zuvor erfolgten Immobilien- bzw. Käufer-Scoutings durch die Habona Invest GmbH 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 Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen. Dabei ist die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin, der Gründungs-

kommanditistin 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. Das Konto ist unverzinslich.

### § 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

1. Die von der Gesellschaft angestrebte (weder garantierte oder zugesicherte) Rendite (vor Steuern) beträgt 4,5 % p.a. bei einer angenommenen Laufzeit der Beteiligung von 11 (elf) Jahren („Zielrendite“). Zur Berechnung dieser Rendite wird die Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return - IRR) verwendet („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.

#### § 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

1. An Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter – entsprechend den Regelungen des § 13 – grundsätzlich im Verhältnis 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 ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 2020 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.

#### § 15 Jahresabschluss

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin.
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 Sonderwerbungskosten, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht

1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Einkünftefeststellung 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 Einkünftefeststellung ihre Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Geschäftsführenden Kommanditistin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt, von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderwerbungskosten 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 Geschäftsführenden Kommanditistin eingelegt werden.
3. Die Gesellschafter erteilen der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
  - c) Außergewöhnliche Geschäfte 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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. Die Fondsgeschäftsführung führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der sie 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 der Fondsgeschäftsführung, die 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 Geschäftsführende Kommanditistin, die Gründungskommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin. Hierzu hat die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 entsprechender 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 Gesellschaftersanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen.
2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung 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 Kommanditanteilen

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftersanteilen gemäß nachstehendem Absatz 5 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung oder Belastung über bzw. von Gesellschaftersanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. 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 Geschäftsführenden Kommanditistin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftersanteilen oder Teilgesellschaftersanteilen 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 Gesellschaftersanteilen 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 Geschäftsführende Kommanditistin durch Mitteilung gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung bis zum 30. November eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.
  4. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschaftersstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 12) unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschaftersanteils 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 Gesellschafterskonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftersanteil nicht möglich.
  5. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditanteil 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.

Das Ausscheiden des Geschäftsführenden Kommanditisten wird erst wirksam, wenn ein neuer geschäftsführender Kommanditist beigetreten oder sonst implementiert worden ist.

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin – nicht nachkommt oder wenn die Geschäftsführende Kommanditistin – 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 Geschäftsführende Kommanditistin mit Zugang der Aus-

schließungserklärung 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 Kommanditeil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditeils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.
5. Sofern der Fondsgeschäftsführung 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 aus ihrer Sicht geeignete Gesellschaft zu geschäftsführenden Kommanditisten zu bestellen bzw. in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführenden Kommanditistin – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die neuen geschäftsführenden Kommanditisten bzw. die beauftragten Dritten 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 Kommanditeils, 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 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.
  4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.
2. Die Liquidation obliegt der Geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend den Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages. Liquidator ist die Geschäftsführende Kommanditistin.
  3. Im Rahmen der Liquidation wird die Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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.

### § 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 fünfeneinhalb 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 Geschäftsführenden Kommanditistin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

### § 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

---

**Guido Küther**

Geschäftsführer, Habona Management 07 GmbH

---

Ort, Datum

---

**Ralf Christian Bühler**

Geschäftsführer, ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

---

Ort, Datum

---

**Johannes Palla**

Geschäftsführer, Habona Management 07 GmbH

---

Ort, Datum

---

**Dr. Conrad Mattern**

Geschäftsführer, Habona Management 07 GmbH

---

Ort, Datum

---

**Tanja Krönke**

Geschäftsführerin, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

---

Ort, Datum

---

**Oliver Grimm**

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

# ANLAGE III: TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen der

jeweils in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zur **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 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 Ralf Christian Bühler (nachfolgend „**Treuhandkommanditistin**“ oder „**Verwalterin**“ genannt)

und der Firma

**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, vertreten durch ihre Geschäftsführende Kommanditistin, die **HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH**, diese wiederum vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Tanja Krönke und Oliver Grimm, (nachfolgend „**Gesellschaft**“, „**AIF**“ genannt)

sowie der Firma

**HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH**, vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Tanja Krönke und Oliver Grimm, (nachfolgend „**Geschäftsführende Kommanditistin**“ 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 Treuhandkommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin – 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 07 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 Bestim-

mungen 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 Treuhandkommanditistin 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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	22790315
Bank:	Rüsselsheimer Volksbank eG
Bankleitzahl:	50093000
IBAN:	DE25 5009 3000 0022 7903 15
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 widerrufenden 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 Treuepflicht 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 der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Kommanditeilen, 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 Haftungsinanspruchnahme 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 eingeht 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 Geschäftsführende Kommanditistin, 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 Rechtsnachfolgervermerk 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 Nachfolgervermerk 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 Geschäftsführende Kommanditistin 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/Sonderwerbungskosten

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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 der Geschäftsführenden Kommanditistin).
3. Sonderwerbungskosten und sonstige steuerlich relevante Umstände sind entsprechend der Regelung in § 16 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Geschäftsführenden Kommanditistin 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 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 Treuhand-

kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin – 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 Treuepflichten, 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 Handels-

register 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 ausgebracht 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 0,26 % (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 Geschäftsführende Kommanditistin 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 Ausschlusspflicht 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 Geschäftsführende Kommanditistin, 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

---

Ort, Datum

---

Tanja Krönke

Geschäftsführerin, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

---

Ralf Christian Bühler

Geschäftsführer, ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

---

Ort, Datum

---

Oliver Grimm

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Tanja Krönke

Geschäftsführerin, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,  
handelnd für die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

Oliver Grimm

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,  
handelnd für die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG







