



## **HTB 12. GESCHLOSSENE IMMOBILIENINVESTMENT PORTFOLIO GMBH & CO. KG**

**VERKAUFSPROSPEKT**





**HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment  
Portfolio GmbH & Co. KG**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wichtige Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Angebot im Überblick</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Risiken</b>	<b>9</b>
3.1	Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft	9
3.2	Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft	9
3.3	Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft	14
3.4	Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien	16
3.5	Keine bekannten weiteren wesentlichen Risiken	18
<b>4.</b>	<b>Fondsgesellschaft</b>	<b>19</b>
4.1	Firma, Gesellschafter, Beirat	19
4.2	Auflage und Geschäftsjahr	19
4.3	Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft	19
4.4	Gerichtsstand, anwendbares Recht	20
<b>5.</b>	<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	<b>21</b>
5.1	Aufgaben der KVG	21
5.2	Informationen zum Risikomanagement	21
5.3	Liquiditätsmanagement	21
5.4	Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	22
5.5	Berufshaftungsrisiken	22
5.6	Vergütungspolitik der KVG	22
5.7	Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	22
5.8	Interessenkonflikte	23
<b>6.</b>	<b>Verwahrstelle</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Treuhänderin</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Profil des typischen Anlegers</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Faire Behandlung der Anleger</b>	<b>27</b>
9.1	Interessenkonflikt-Richtlinie	27
9.2	Beschwerdemanagementsystem	27
9.3	Außergerichtliche Streitschlichtung	27
<b>10.</b>	<b>Vermögensgegenstände</b>	<b>28</b>
10.1	Anlageziele und Anlagepolitik	28
10.2	Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen	28
10.3	Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	30
10.4	Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes	30
10.5	Finanzierung	33
10.6	Derivate	33
10.7	Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft	33
10.8	Primebroker	33
<b>11.</b>	<b>Anteile</b>	<b>34</b>
11.1	Art und Hauptmerkmale der Anteile	34
11.2	Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen	35
11.3	Ausgabe- und Rücknahmepreis	35
11.4	Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge	36
11.5	Tod eines Anlegers	36
11.6	Ausscheiden eines Gesellschafters	36
11.7	Börsen und Märkte	37
11.8	Volatilität	37
<b>12.</b>	<b>Kosten</b>	<b>38</b>
12.1	Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren	38
12.1.1	Initialkosten und Ausgabeaufschlag	38
12.1.2	Laufende Vergütungen und Kosten	38

12.1.3	Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten	39
12.1.4	Erfolgsabhängige Vergütung	39
12.2	Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit den von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenständen	39
12.3	Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	40
12.3.1	Ausgabeaufschlag	40
12.3.2	Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren	40
12.4	Angabe einer Gesamtkostenquote	40
12.5	Rückvergütungen	40
<b>13.</b>	<b>Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)</b>	<b>41</b>
<b>14.</b>	<b>Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren</b>	<b>43</b>
14.1	Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf	43
14.2	Laufende Bewertung	43
14.3	Bisherige Wertentwicklung	44
<b>15.</b>	<b>Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen</b>	<b>44</b>
15.1	Ertragsermittlung	44
15.2	Ertragsverwendung	44
15.3	Auszahlungen	44
<b>16.</b>	<b>Jahresberichte, Abschlussprüfer</b>	<b>45</b>
<b>17.</b>	<b>Vertragspartner und Verträge</b>	<b>46</b>
17.1	Gesellschafter der Fondsgesellschaft	46
17.1.1	Persönlich haftende Gesellschafterin	46
17.1.2	Gründungskommanditistin/Treuhänderin	46
17.1.3	Gründungskommanditistin	46
17.2	Wichtige Vertragspartner	46
17.2.1	Kapitalverwaltungsgesellschaft	46
17.2.2	Verwahrstelle	46
17.3	Wichtige Verträge	47
17.3.1	Fremdverwaltungsvertrag	47
17.3.2	Verwahrstellenvertrag	47
<b>18.</b>	<b>Steuern</b>	<b>49</b>
18.1	Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung	49
18.2	Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft	49
18.2.1	Qualifikation der Einkünfte	49
18.2.2	Gewinnerzielungsabsicht	49
18.2.3	Gewinnermittlung/Zufluss	50
18.2.4	Gewerbsteuer	50
18.2.5	Verfahrensrechtliche Regelungen	51
18.2.6	Umsatzsteuer	51
18.3	Besteuerung auf Ebene der Anleger	51
18.3.1	Einkommensteuer	51
18.3.2	Steuerermäßigung, Steueranrechnung	52
18.3.3	Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/Liquidation der Fondsgesellschaft	53
18.3.4	Gewerblicher Grundstückshandel	53
18.3.5	Erbschaft- und Schenkungsteuer	54

## ANLAGEN

<b>Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen</b>	<b>56</b>
<b>Gesellschaftsvertrag</b>	<b>59</b>
<b>Anlagebedingungen</b>	<b>68</b>
<b>Treuhandvertrag</b>	<b>72</b>

# 1. Wichtige Hinweise

Bei der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“) handelt es sich um ein inländisches Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Fondsgesellschaft hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“) bestellt.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Hierzu zählen der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages), die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Diese sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

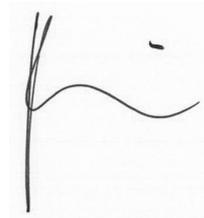
Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der KVG unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) als PDF-Dokument verfügbar und können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform bei der KVG unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch,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

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

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

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

Datum des Verkaufsprospektes ist der 30.11.2021



Jochen Gedwien  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Andreas Gollan  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Dr. Peter Lesniczak  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH



Stefan Litterscheidt  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

## 2. Angebot im Überblick

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG. Nach dem Beitritt über die Treuhänderin haben die Anleger die Möglichkeit,

sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen. Treugeber und Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger“ bezeichnet.

Eckdaten des Beteiligungsangebotes	
<b>Fondsgesellschaft</b>	HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
<b>Anlageobjekte</b>	<p>Die Fondsgesellschaft wird Anteile an mindestens zwei geschlossenen Alternativen Investmentfonds (nachfolgend auch „AIF“) erwerben. Dabei handelt es sich um von der KVG verwaltete Spezial-AIF (nachfolgend auch „Investmentgesellschaften“). Die Investmentgesellschaften werden sich im Wesentlichen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds (Altfonds) beteiligen. Daneben können auch Beteiligungen an geschlossenen Publikums- oder Spezial-AIF, die in Immobilien investieren, sowie sonstigen Immobiliengesellschaften erworben werden (geschlossene Immobilienfonds (Altfonds und AIF) und Immobiliengesellschaften nachfolgend zusammen auch „Zielgesellschaften“). Die Investitionen der Fondsgesellschaft erfolgen auf Grundlage der dem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen.</p> <p>Es ist geplant, ein breit diversifiziertes Portfolio an Immobilienbeteiligten aufzubauen. Die Fondsgesellschaft investiert das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft sich an zwei Investmentgesellschaften beteiligt (siehe Kapitel 10.2). Darüber hinaus wurden auf Ebene der Fondsgesellschaft und auf Ebene der Investmentgesellschaften noch keine Vermögensgegenstände erworben.</p>
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 5.000, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 %
<b>Vorabverzinsung</b>	2 % p. a. gerechnet ab dem Tag der Gutschrift der Einlage bis zum 31.12.2023
<b>Laufzeit</b>	Grundlaufzeit bis 31.12.2033, Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2036
<b>Prognostizierter Gesamttrückfluss</b>	<p>152,6 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern ab Abschluss der Investitionsphase (geplant 31.12.2023).</p> <p>Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen, Abweichungen sind möglich.</p>
<b>Besteuerung</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
<b>Treuhänderin</b>	Deutsche Fondstreuhand GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
<b>Anlegerkreis</b>	Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre verfügbare Liquidität langfristig in ein breit gestreutes Immobilienportfolio investieren und an den Ergebnissen aus der laufenden Vermietung sowie der späteren Veräußerung der Immobilien anteilig partizipieren möchten. Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Für weitere Einzelheiten wird auf Kapitel 8, Profil des typischen Anlegers, verwiesen.
<b>Einzahlung</b>	<p>Der Zeichnungsbetrag inklusive Ausgabeaufschlag ist nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB Immo 12. KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:</p> <p>Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH            Institut: NORD/LB            IBAN: DE44 2905 0000 2002 2513 26            BIC: BRLADE22XXX</p>

## Investitions- und Finanzplan (Prognose)

Mittelverwendung	in TEUR	in %
<b>1. Aufwand für den Erwerb von Zielgesellschaften</b>	<b>18.500</b>	<b>92,50</b>
davon Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten	17.619	88,10
davon Transaktionsvergütung	881	4,40
<b>2. Initialkosten</b>	<b>1.400</b>	<b>7,00</b>
davon Konzeptionskosten	200	1,00
davon Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1</sup>	1.200	6,00
<b>3. Liquiditätsreserve</b>	<b>100</b>	<b>0,50</b>
<b>Gesamt</b>	<b>20.000</b>	<b>100,00</b>

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

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

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

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von TEUR 20.000. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2022 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2023. Die dargestellten Kosten ändern sich im Falle einer erhöhten oder verminderten Kapitaleinwerbung entsprechend.

## 3. Risiken

### 3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Beteiligung an der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement, mit dem neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Verlustrisiken verbunden sind. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von Ausgangsdaten und Prämissen, die den Verkaufsunterlagen zugrunde liegen, abweichen können. Im Gegensatz zu Anlageformen mit von Beginn an feststehenden oder garantierten Renditen sollten Anleger in das Beteiligungsangebot daher nur dann investieren, wenn diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages wirtschaftlich verkraften können und nicht auf kurzfristige Liquidität aus der Anlage angewiesen sind.

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

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF, wie dies die Fondsgesellschaft ist, siehe Kapitel 3.2, Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft plant, mittelbar über mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften) Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds und ggf. Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben. Auf Ebene der Investment- und Zielgesellschaften können sich die im Kapitel 3.2 dargestellten Risiken ebenso realisieren und sich negativ auf den Kapitalrückfluss an die Fondsgesellschaft auswirken. Die Investition in

Zielgesellschaften birgt darüber hinaus Risiken, die auf die Ebene der Fondsgesellschaft durchschlagen können, siehe Kapitel 3.3, Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft. Maßgeblich für den Erfolg der Fondsgesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der mittelbar erworbenen Immobilien. Die Risiken von Investitionen in Immobilien werden in Kapitel 3.4, Allgemeine Risiken einer Investition in Immobilien beschrieben.

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

### 3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft

#### Haftung des Anlegers

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

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

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

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

### **Eingeschränkte Fungibilität**

Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist grundsätzlich möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Die Beteiligung ist darüber hinaus nur in beschränktem Maße handelbar. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene Fonds sind nicht mit anderen Märkten, wie zum Beispiel dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann. Eine Beteiligung sollte daher als langfristige Kapitalanlage betrachtet werden.

### **Allgemeines Geschäfts- und Marktrisiko/Schwankungen des Wertes der Beteiligung**

Bei der Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren wirtschaftlicher Erfolg insbesondere von der Entwicklung der getätigten Investitionen abhängt und nicht garantiert werden kann. Es kann nicht zugesichert werden, dass sich die Anlageziele des Anlegers erfüllen. Es besteht das Risiko, dass die KVG unternehmerische Fehlentscheidungen trifft, zum Beispiel aufgrund von Fehleinschätzungen bei der Bewertung des Ertragspotentials möglicher Beteiligungen.

Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes und der Standorte der mittelbar erworbenen Immobilien, die Managementleistung auf Ebene der erworbenen Immobilienfonds sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Dies kann dazu führen, dass aus den Immobilienfonds geringere Erträge generiert werden als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages für den Anleger führen.

### **Widerruf**

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

### **Prognoserisiko**

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

### **Risiko geringer Eigenkapitaleinwerbung**

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

### **Angaben Dritter**

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

### **Vertragspartnerrisiko**

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

Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden werden. Die Fondsgesellschaft muss daher gegebenenfalls ihre berechtigten Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein Gerichtsverfahren ist kosten- und

zeitintensiv, und es kann nicht vorhergesagt werden, ob eine gerichtliche Durchsetzung erfolgreich ist. In beiden Fällen kann es zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zu Verlusten für den Anleger kommen.

### **Liquiditätsrisiko**

Unter dem Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass die zum Bedienen von fälligen Zahlungen benötigten Mittel nicht vorhanden (z. B. aufgrund dessen, dass die Immobilien leer stehen oder aus anderen Gründen Mieter keine Miete zahlen und somit keine Rückflüsse aus den Immobilienfonds kommen) oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft nicht nur vorübergehend keine Auszahlungen an die Anleger vornehmen kann, sondern darüber hinaus zahlungsunfähig wird. Dies kann zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zum Totalverlust führen.

### **Majorisierung**

Gesellschafterbeschlüsse werden von der Gesellschafterversammlung im Regelfall mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Anleger, die sich mit einem üblichen Zeichnungsbetrag an der Fondsgesellschaft beteiligen, befinden sich daher in der Minderheit und können ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchsetzen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger durch Zeichnung eines besonders hohen Anteils an der Fondsgesellschaft die Stimmenmehrheit in den Gesellschafterversammlungen hält und damit einen beherrschenden Einfluss ausübt. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger, die zusammen die Stimmenmehrheit repräsentieren, zusammenschließen und durch ein abgesprochenes Abstimmungsverhalten Einfluss auf die Fondsgesellschaft ausüben. Für die übrigen Anleger kann dies dazu führen, dass Beschlüsse gefasst werden, die für sie nachteilig sind. Dies kann für die Anleger zu einem verringerten Gesamtrückfluss aus der Beteiligung führen.

### **Risiken bei Kündigung der KVG**

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

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

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

### **Rückabwicklung der Fondsgesellschaft**

Eine Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt in Betracht, wenn durch das eingeworbene Kapital während der Platzierungsphase eine wirtschaftliche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft nicht sichergestellt werden kann. Eine Rückabwicklung kommt zudem in Betracht, wenn feststeht, dass der Erwerb der Beteiligungen an Zielgesellschaften aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Auch könnte es aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden, dass die Beteiligung an der Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Fondsgesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Begleichung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrigbleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Pflichteinlagen zurückzuerstatten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals besteht nicht. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabebaufschlag führen.

### **Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung**

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet hat. Da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft für den Anleger zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

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

Vermögens des Anlegers und im schlimmsten Fall zur Realisierung des Maximalrisikos führen.

### **Regulierungsrisiko**

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

Neben der Verwaltung der Fondsgesellschaft durch die KVG ist auch die Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft reguliert. In dieser Hinsicht kann nicht vorhergesagt werden, ob diese eingeschränkt oder sogar verboten wird.

Die KVG verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis der BaFin zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin diese Erlaubnis wieder aufhebt oder die Erlaubnis erlischt. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung dann nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden.

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

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

### **Änderungen des rechtlichen Rahmens**

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter

Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ausgelöst werden (zum Beispiel Widerrufsrecht), die unter anderem zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust führen.

### **Interessenkonflikte**

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG), der Deutsche Fondstreuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) und der HTB Investors GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin) besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds sowie Mehrheitsgesellschafterin der als Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassenen HTB Fondspartner GmbH.

Durch die Gesellschafteridentität besteht die Gefahr von Interessenkonflikten in der Form, dass die jeweiligen Gesellschaften nicht nur die Interessen der Anleger oder der Fondsgesellschaft berücksichtigen, sondern auch die Interessen der gemeinsamen Muttergesellschaft oder anderer mit ihnen verbundenen Gesellschaften. Bei diesen Interessenkonflikten besteht das Risiko, dass Entscheidungen nicht allein zugunsten der Fondsgesellschaft und deren Anleger, sondern zugunsten verbundener Gesellschaften oder anderer von der KVG verwalteter Investmentvermögen getroffen werden. Hierdurch kann es zu Wertminderungen der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände kommen, was wiederum zu Verlusten der Fondsgesellschaft führt oder es kann dazu kommen, dass die Fondsgesellschaft wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen kann.

Die Gesellschafter der HTB Swiss AG, Herr Küster und Herr Dr. Wiesmann, sind außerdem in Höhe von jeweils 45 % Gesellschafter der HTB Immobilien AG, Bremen. Unternehmensgegenstand der HTB Immobilien AG ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die HTB Immobilien AG beabsichtigt, die durch Ausgabe einer Schuldverschreibung zufließende Liquidität in den Aufbau bzw. Erwerb eines Portfolios aus Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds zu investieren. Die Investitionen sollen dabei insbesondere über den Zweitmarkt erfolgen. Die HTB Immobilien AG verfolgt damit die selbe Anlagestrategie wie die Fondsgesellschaft

bzw. die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften. Soweit sowohl die Fondsgesellschaft als auch die HTB Immobilien AG oder andere noch in der Investitionsphase befindliche Gesellschaften der HTB-Gruppe Interesse am Erwerb einer konkreten Zweitmarkteteiligung haben, besteht Konfliktpotenzial bei der Frage, welches Unternehmen den Zuschlag für den Erwerb erhält. Die HTB-Gruppe hat für diesen Fall eine „Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten innerhalb der HTB-Gruppe“ erstellt, die die Reihenfolge der Zugriffsmöglichkeit auf einen Anteil an einer Zielgesellschaft regelt. Ferner regelt die Richtlinie den Erwerb von Beteiligungen, die im Eigentum eines anderen Gruppenunternehmens stehen. Hiernach ist der Erwerb nur dann zulässig, wenn er einem Drittvergleich standhält, also zu einem Preis erfolgt, den auch ein Dritter für diese Beteiligungen zahlen würde.

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

Herr Gedwien, Herr Gollan und/oder Herr Dr. Lesniczak sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch Geschäftsführer aller bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen. Durch diese Doppelfunktion kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften mit der Fondsgesellschaft konkurrieren und parallel zu oder anstelle der Fondsgesellschaft Vermögensgegenstände erwerben, die ansonsten die Fondsgesellschaft hätte erwerben können. Die HTB-Gruppe hat für diesen Fall eine „Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten innerhalb der HTB-Gruppe“ erstellt, die die Reihenfolge der Zugriffsmöglichkeit auf einen Anteil an einer Zielgesellschaft regelt. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen

werden, dass es im Zusammenhang mit Kauf- oder Verkaufsentscheidungen oder anderen Entscheidungen, die die genannten Personen als Geschäftsführer der anderen Gesellschaften treffen, zu Interessenkonflikten mit der Fondsgesellschaft kommt. So können sich für andere Gesellschaften getroffene Entscheidungen negativ auf den Wert der von der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Vermögensgegenstände auswirken. Herr Gedwien und Herr Gollan sind außerdem Geschäftsführer der zur HTB-Gruppe gehörenden Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB Fondspartner GmbH, die als Schwestergesellschaft der KVG zukünftig ebenfalls Investmentvermögen auflegen und verwalten wird. Herr Dr. Lesniczak ist außerdem geschäftsführender Gesellschafter des Finanzdienstleistungsinstitutes Rhotham Vermögensverwaltungsgesellschaft Deutschland mbH sowie Minderheitsgesellschafter der HTB Fondspartner GmbH und der HTB Immobilien AG. Durch diese Doppelfunktionen kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

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

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

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

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Fondsgesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen aus dem Management der KVG, der Fondsgesellschaft und der Verwahrstelle kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Sollten

diese Schlüsselpersonen die KVG, die Fondsgesellschaft oder die Verwahrstelle verlassen, kann sich dies negativ auf die Qualität der Leistung dieser Gesellschaften auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen.

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

### Risiko von negativen Habenzinsen

Die KVG kann liquide Mittel der Fondsgesellschaft bei Kreditinstituten für Rechnung der Fondsgesellschaft anlegen. Gleiches gilt sinngemäß auf Ebene der Investment- und Zielgesellschaften. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie der Kreditinstitute besteht das Risiko, dass sowohl kurz- als auch mittel- oder langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen. Der Anfall von negativen Habenzinsen führt zu zusätzlichem Aufwand auf Ebene der jeweils betroffenen Gesellschaft.

### Steuerliche Risiken

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

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Bis dahin stehen alle steuerlichen Feststellungen unter Vorbehalt. Sofern sich durch eine solche Betriebsprüfung Änderungen bisheriger Feststellungen ergeben, besteht das Risiko, dass sich

dadurch Steuernachforderungen gegenüber den Anlegern ergeben. Diese sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, zu verzinsen. Gleiches gilt auf Ebene der Investment- und Zielgesellschaften.

Die gesellschaftsvertraglich fixierte Ergebnisverteilung der Fondsgesellschaft ist auf eine wirtschaftliche Gleichstellung der Anleger ausgerichtet und wird grundsätzlich steuerlich anerkannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die deutsche Finanzverwaltung dieser Ergebnisverteilung zu einem späteren Zeitpunkt nicht folgt und eine abweichende steuerliche Ergebnisverteilung vornimmt. Dies würde zu einer Umverteilung der Steuerbelastung auf Anlegerebene führen und sich auf die individuelle Rendite der Beteiligung auswirken.

Die auf Anlegerebene entstehende Steuerlast ist unabhängig von den Liquiditätsauskehrungen der Fondsgesellschaft an den Anleger. Die entstehende Steuerbelastung ist im Falle nicht ausreichender Auszahlungen aus dem Privatvermögen des Anlegers bzw. ggf. durch Fremdfinanzierung aufzubringen.

Durch Beteiligung an der Fondsgesellschaft kann auf Anlegerebene u. U. ein sog. gewerblicher Grundstückshandel begründet werden, der zur Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht von Veräußerungsgewinnen aus Immobilien führt, die der Anleger im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen anderer Personengesellschaften hält.

### 3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wird in mindestens zwei von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften) investieren. Diese werden sich indirekt über geschlossene Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) an Immobilien beteiligen. Die Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaften entsprechen im Wesentlichen den zuvor dargestellten Risiken bezüglich der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Der Eintritt dieser Risiken auf Ebene der Investmentgesellschaften kann dazu führen, dass der Rückfluss des seitens der Fondsgesellschaft investierten Kapitals geringer ausfällt als geplant oder schlimmstenfalls zum Verlust des investierten Kapitals führt. Dasselbe gilt im Hinblick auf die Investitionen der Investmentgesellschaften in die Zielgesellschaften. Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden Risiken aus der Investition der Fondsgesellschaft in Investmentgesellschaften, die wiederum auch für die Investitionen der Investmentgesellschaften in Zielgesellschaften gelten.

### Blindpool/Mangelnde Diversifikation

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Fondsgesellschaft lediglich an zwei von der KVG verwalteten Spezial-AIF beteiligt. Auf Ebene dieser Spezial-AIF wurden noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die Zielgesellschaften machen, in die mittelbar investiert werden soll.

Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Zielgesellschaften kommt.

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

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

#### **Kosten der Investitionen**

Es ist möglich, dass die Kosten der Investitionen in die Zielgesellschaften höher ausfallen als erwartet und prognostiziert. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Investitionen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Erhöhte Kosten der Investitionen führen zu geringeren Rückflüssen an die Fondsgesellschaft.

#### **Fremdfinanzierungen auf Ebene der Investment- und Zielgesellschaften, Leverage-Effekt**

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Auf Ebene der Investmentgesellschaften ist die Aufnahme von Fremdkapital ebenfalls nicht geplant. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Ebene der Zielgesellschaften Fremdfinanzierungen bestehen und/oder Fremdkapital aufgenommen werden soll. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen aufgenommen oder prolongiert werden können als erwartet. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es zu Zwangsversteigerungen der erworbenen Immobilien kommt, wenn der Kapitaldienst für ein aufgenommenes Darlehen nicht erbracht werden kann. Es besteht das Risiko, dass nach Ablauf der Zinsbindung höhere Zinsen als kalkuliert anfallen. Diese Faktoren könnten die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und damit an die Anleger nachteilig beeinflussen.

Im Rahmen einer Objektfinanzierung werden den finanzierenden Banken regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Ein Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Zielgesellschaften ihren vertrag-

lichen Pflichten (insbesondere Zahlungsverpflichtungen sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Es besteht das Risiko, dass der im Falle der Verwertung von Immobilien erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Fremdfinanzierung vollständig zurückzuführen. In diesem Fall besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Zielgesellschaft. Für den Anleger könnte das zu einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust führen.

Nur solange der Fremdkapitalzins unterhalb der Gesamrentabilität der Investition liegt, ergibt sich aus der Fremdfinanzierung ein positiver Hebeleffekt. Liegt der Fremdkapitalzins hingegen oberhalb der Gesamrentabilität der Investition, würde dies die Rentabilität verschlechtern und zu einem geringeren Gesamtzinsfluss an die Anleger führen. Wertschwankungen der von den Zielgesellschaften erworbenen Immobilien wirken sich zudem durch die Einbeziehung einer Fremdfinanzierung stärker auf den Wert der Beteiligung an der Zielgesellschaft und damit auch auf den Wert der Fondsgesellschaft selbst aus.

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

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

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

Die Investmentgesellschaften erwerben Beteiligungen an Zielgesellschaften auch auf dem sogenannten Zweitmarkt. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass ein überhöhter Kaufpreis aufgrund einer Fehleinschätzung oder Fehlinformation gezahlt wird und/oder rechtliche und/oder steuerliche Nachteile aus der Beteiligung erwachsen. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investmentgesellschaft mit dem Erwerb der Beteiligung in eine ihr unbekanntes Haftung eintritt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn der Verkäufer die Investmentgesellschaft nicht über etwaige Rückgewährungen seiner Haftsumme aufgeklärt hat oder Auszahlungen erhalten hat, die die Zielgesellschaft vom Erwerber der Beteiligung, also der Investmentgesellschaft, erfolgreich zurückfordert. Es besteht sodann das Risiko, dass berechnete Ansprüche gegen den Verkäufer gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die Investmentgesellschaft trägt insoweit das Bonitäts- und Insolvenzrisiko des Verkäufers, welches über die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Investmentgesellschaft auch auf die Fondsgesellschaft durchschlägt.

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

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

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

Die Fondsgesellschaft kann mittelbar Beteiligungen an Zielgesellschaften erwerben, die berechtigt sind, Liquiditätsüberschüsse, zum Beispiel aus der Veräußerung der von ihnen gehaltenen Immobilien, in andere Immobilien zu reinvestieren. Solche Reinvestitionen können dazu führen, dass auf Ebene der Zielgesellschaften erzielte Erträge und Veräußerungsgewinne wieder verloren gehen. Außerdem erfolgen Rückflüsse aus den Zielgesellschaften an die Fondsgesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder in geringerer Höhe, als wenn keine Reinvestitionen stattgefunden hätten. Darüber hinaus sind auch die von der KVG verwalteten Investmentgesellschaften berechtigt, Reinvestitionen vorzunehmen. Dies könnte zu geringeren und/oder zeitlich verzögerten Auszahlungen an die Anleger führen.

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

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

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

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

### **Risiken beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien**

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

Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt wurden. Im Falle einer Veräußerung können die genannten Ereignisse dazu führen, dass der erwartete Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann.

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

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

### **Öffentlich-rechtliche Anforderungen**

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

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

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

### **Risiken im Zusammenhang mit der Qualität des Baus**

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

### **Verwaltung und Instandhaltung**

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

### **Mierrisiko**

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

### **Mietentwicklung und Anschlussvermietung**

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

Während der Laufzeit der Fondsgesellschaft werden aller Voraussicht nach Mietverträge auslaufen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge vorzeitig beendet werden. Bei einer Anschlussvermietung besteht das Risiko, dass dies nicht ohne zwischenzeitlichen Leerstand erfolgen kann, weil kein geeigneter Mieter gefunden wird und/oder dass das Mietniveau nicht

gehalten werden kann. Es besteht außerdem das Risiko, dass im Falle einer notwendig werdenden Anschlussvermietung bisherige vermietetfreundliche Regelungen nicht auch in den neuen Mietvertrag verhandelt werden können.

### **Wertentwicklung**

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

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

### **Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung**

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

### **Altlastenrisiko**

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

## **Versicherungen**

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

## **Umweltkatastrophen/Epidemien und Pandemien/Krieg und Terror/Politische Entscheidungen**

Risiken aus Umweltkatastrophen (insbesondere Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) können nur insoweit durch Versicherungen abgedeckt werden, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und der Abschluss einer solchen Versicherung vertretbar bzw. geboten ist. Gewisse Schäden können daher möglicherweise nicht versichert sein. Auch bei Bestehen einer entsprechenden Versicherung besteht im Schadensfall das Risiko, dass die Versicherungsleistung nicht den entstandenen Schaden abdeckt oder die Versicherung die Schadenssumme nicht leisten kann.

Es besteht das Risiko, dass das Auftreten einer Epidemie oder einer Pandemie, wie z. B. die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus, erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Beispielsweise können Miet- oder Pachtzahlungen bei den Immobilien verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsraten steigen, Wertminderungen eintreten und generell Immobilienverkäufe erschwert sein. Es besteht das Risiko, dass bei der Wertermittlung bei Ankauf von Zielgesellschaften die vorgenannten Faktoren nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Soweit die Fondsgesellschaft sich an Zielgesellschaften beteiligt, die sich aufgrund einer geringeren Nachfrage nach den von der jeweiligen Gesellschaft gehaltenen Immobilien negativ entwickeln, kann dies zu geringeren Einnahmen der Fondsgesellschaft aus den Zielgesellschaften führen. Generell sind Ausmaß und Folgen des Corona-Virus, insbesondere auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung bei Immobilien, derzeit noch nicht vollständig absehbar.

Immobilien können einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst Ziel eines Terroranschlags zu sein, kann eine Immobilie bzw. deren Standort entwertet werden, wenn die Gegend durch einen Terroranschlag betroffen ist. Dies kann insbesondere die Mieter- bzw. Käufersuche erschweren bzw. unmöglich machen.

Darüber hinaus können politische Entscheidungen dazu führen, dass die jeweilige Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt werden kann.

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

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

# 4. Fondsgesellschaft

## 4.1 Firma, Gesellschafter, Beirat

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft mit der Firma HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Die Fondsgesellschaft wurde am 30.09.2021 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechtes gegründet und am 08.10.2021 unter HRA 29331 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Anlagen) ist gültig in der Fassung vom 24.11.2021.

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

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

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

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

Gründungskommanditistin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer Pflichteinlage. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzu-

tretende Anleger übernehmen (siehe Kapitel 11.2., Anteile, Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen).

Weitere Gründungskommanditistin ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Einlage ist eingezahlt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer Pflichteinlage.

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

Die Gesellschafterversammlung kann mit Mehrheit beschließen, dass die Fondsgesellschaft einen Beirat zur Beratung der persönlich haftenden Gesellschafterin errichtet. Dieser besteht aus drei Gesellschaftern. Zwei Beiratsmitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt das dritte Beiratsmitglied. Der Beirat wird für drei Jahre gewählt. Er kann die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft prüfen und von der Fondsgesellschaft bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten verlangen. Für weitere Einzelheiten wird auf § 7 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

## 4.2 Auflage und Geschäftsjahr

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin erfolgt. Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Fondsgesellschaft am 30.09.2021 begonnen hat.

## 4.3 Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen etwas anderes.

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

- der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,

- während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
- rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die Liquidatorin. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen zu verteilen. Zu den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Auszahlungen an die Gesellschafter sowie etwaig noch nicht entnommene Vorabgewinne.

Die Fondsgesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

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

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

# 5. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für die in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Fondsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Sie verfügt seit dem 05.11.2014 über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der KVG obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zur Verwaltung der Fondsgesellschaft gehören, insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft (§ 154 KAGB). Weitere Angaben zur KVG einschließlich deren Geschäftsführer und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sind im Kapitel 17, Vertragspartner und Verträge, dargestellt.

## 5.1 Aufgaben der KVG

Die KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 24.11.2021 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Portfolioverwaltung (An- und Verkauf sowie Bestandsverwaltung von Vermögensgegenständen)
- Risikomanagement
- Administrative Tätigkeiten:
  - Beauftragung von rechtlichen Dienstleistungen (einschließlich gesetzlicher Meldepflichten) sowie Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung
  - Bearbeitung von Kundenanfragen
  - Feststellung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft sowie des Nettoinventarwertes je Anteil
  - Beauftragung der Erstellung von Steuererklärungen für die Fondsgesellschaft
  - Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften
  - Führung eines Anlegerregisters
  - Vorschlag und Durchführung von Gewinnausschüttungen
  - Ausgabe von Anteilen
  - Führung von Aufzeichnungen
  - Konzeption des Beteiligungsangebotes
  - Erstellung der Verkaufsunterlagen
  - Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft
  - Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.)

Die KVG ist berechtigt, sämtliche Aufgaben, die ihr als Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommen, nach pflichtgemäßem Ermessen und ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung der vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch für Anlageentscheidungen, die die KVG für die Fondsgesellschaft trifft.

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

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

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

Weitere Einzelheiten zum Fremdverwaltungsvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 17.3.1., Vertragspartner und Verträge, Fremdverwaltungsvertrag.

## 5.2 Informationen zum Risikomanagement

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

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

## 5.3 Liquiditätsmanagement

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

Da eine Rückgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Laufzeit nicht möglich ist, beschränkt sich das Liquiditäts-

management darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bestreitung der laufenden Kosten der Fondsgesellschaft vorzuhalten. Auszahlungen an Anleger dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn der Fondsgesellschaft eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte verbleibt.

#### 5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

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

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

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

Die Erstellung des Verkaufsprospektes und der wesentlichen Anlegerinformationen wurde an die HPI Consult GmbH ausgelagert.

Administrative Tätigkeiten aus den Bereichen Compliance, Interne Revision, Geldwäsche und Datenschutz wurden an die VIVACIS Consulting GmbH ausgelagert. Die Funktion des IT-Sicherheitsbeauftragten wurde an die Security Assist GmbH ausgelagert. Mit Wirkung zum 01.01.2022 wurde die Funktion des Datenschutzbeauftragten an die Security Assist GmbH ausgelagert.

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

Es wurden keine Beratungsfirmen, Anlageberater oder sonstigen Dienstleister beauftragt.

#### 5.5 Berufshaftungsrisiken

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

#### 5.6 Vergütungspolitik der KVG

Die KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen

entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen.

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

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

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite [www.htb-fondshaus.de/documents/Vergue-tungspolitik.pdf](http://www.htb-fondshaus.de/documents/Vergue-tungspolitik.pdf) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Anfrage stellt die KVG kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung.

#### 5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

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

##### Publikums-AIF:

- HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

- HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Silberlake Wohnen Fonds 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

#### Spezial-AIF:

- HTB Erste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zweite Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Dritte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Vierte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Fünfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Sechste Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Achte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Neunte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Elfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Zwölfte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- HTB Immobilieninvestment Nr. 5 geschlossene GmbH & Co. KG
- HTB Zweitmarkt Spezial Geschlossene Immobilieninvestment GmbH & Co. KG

## 5.8 Interessenkonflikte

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

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

## 6. Verwahrstelle

Die KVG hat die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in 20355 Hamburg, Caffamacherreihe 8, als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft bestellt. Deren Haupttätigkeit (Gesellschaftszweck) ist die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässige Tätigkeit gemäß § 2 in Verbindung mit § 43a (4) Wirtschaftsprüferordnung. Handels- und Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

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

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

Vor dem Abschluss von Kauf- bzw. Beteiligungsverträgen werden die jeweiligen Verträge sowie die interne und/oder externe Bewertung der Verwahrstelle zur Prüfung und Freigabe zugänglich gemacht. Die Verwahrstelle prüft, ob die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht sowie die Bewertung der Beteiligung. Die KVG darf die Investition erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Der Verkauf von Vermögensgegenständen bedarf ebenfalls der vorherigen Prüfung und Freigabe der entsprechenden Verträge durch die Verwahrstelle. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft prüft die Verwahrstelle die Auszahlungen an die Anleger. Darüber hinaus bedarf nach den Vorgaben des KAGB die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber der Zustimmung der Verwahrstelle. Die

Verwahrstelle hat die Weisungen der KVG auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften, den Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verstoßen.

Die Verwahrstelle hat keine der ihr obliegenden Verwahrfunktionen auf einen Unterverwahrer übertragen. Weitere Einzelheiten zu der Beauftragung der Verwahrstelle und dem Verwahrstellenvertrag ergeben sich aus dem Kapitel 17.3.2, Vertragspartner und Verträge, Verwahrstellenvertrag.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben der Verwahrstelle oder der etwaigen Einschaltung von Unterverwahrern ergebenden Interessenkonflikte bekannt.

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

## 7. Treuhänderin

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger.

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

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

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

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

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

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht für die Anleger nicht. Unbeschadet dessen endet die Vollrechtstreuhand, wenn der Anleger von der Treuhänderin die Herausgabe der für ihn gehaltenen Kommanditbeteiligung verlangt und hierdurch selber in die Direktkommanditistenstellung eintritt. Bei Tod des Anlegers oder bei Abtretung der Ansprüche aus dem Treuhandverhältnis im Rahmen von Schenkungen, entgeltlichen oder sonstigen Übertragungen wird das Treuhandverhältnis grundsätzlich mit dem Rechtsnachfolger fortgeführt. Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Treuhandvertrag verwiesen.

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

Mögliche mit der Bestellung der Treuhänderin verbundene Interessenkonflikte sind im Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte dargestellt.

## 8. Profil des typischen Anlegers

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

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2033 zuzüglich weiterer drei Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein.

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

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

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

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

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

# 9. Faire Behandlung der Anleger

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

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Fondsgesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im gleichen Umfang beteiligt sind und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag die Gewährung einer Vorabverzinsung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) ab dem Tag der Gutschrift der Einlage bis zum 31.12.2023 vor. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden. Änderungen dieser Regelungen bedürfen der Zustimmung der betroffenen Gesellschafter.

## 9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie

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

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

trotz der getroffenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Interessen der Anleger nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden den Anlegern offengelegt.

Mögliche Interessenkonflikte sind im Kapitel 3, Risiken, Interessenkonflikte dargestellt.

## 9.2 Beschwerdemanagementsystem

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

## 9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung

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

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

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

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

# 10. Vermögensgegenstände

## 10.1 Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

Anlageziel ist es, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar erworbenen Immobilien sowie aus der Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Veräußerung oder Liquidation der geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu generieren. Liquidität, die den Investmentgesellschaften aus Auszahlungen der Zielgesellschaften oder der Veräußerung von Zielgesellschaften zufließt, darf bis Ende 2027 erneut investiert werden.

## 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen

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

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

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

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

- Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in von der KVG verwaltete Spezial-AIF (Investmentgesellschaften) angelegt, die folgende Vermögensgegenstände erwerben dürfen:
  - a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds)
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
  - c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt
  - d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
  - e) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.
- Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:

- a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
    - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
  - b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände angelegt, die direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investieren.
- Mindestens 20% des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:
    - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
      - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
      - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
    - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
  - 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
  - 100 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände angelegt, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.

**Die KVG stellt den Investmentgesellschaften keine laufende Verwaltungsvergütung in Rechnung.**

**Die Fondsgesellschaft hat sich als Kommanditistin mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 10.000 an der HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Handelsregister Bremen, HRA 29336 HB) und in Höhe von TEUR 6.000 an der HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Handelsregister Bremen, HRA 29335 HB) jeweils mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A, beteiligt. Die Einlagen sind nicht eingefordert. Persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaften ist die HTB Immobilienportfolio II UG (haftungs-**

**beschränkt). Die Aufnahme weiterer Kommanditisten ist nicht vorgesehen. Die Hafteinlage der Kommanditisten beträgt 1% der Pflichteinlage. Die Laufzeit der Investmentgesellschaften ist bis zum 31.12.2033 befristet und kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung verlängert werden.**

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

**Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft nicht bis zum 31.12.2024 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.**

**Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken**

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

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

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

### 10.3 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

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

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

### 10.4 Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes

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

Die HTB kauft dabei vielversprechende Zielgesellschaften ein und bündelt sie für ihre Kunden. Für den Anleger hat ein solcher Zweitmarktfonds mehrere Vorteile: Zum einen investiert er in zahlreiche, qualitativ hochwertige Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und Pflegeheimimmobilien, die obendrein gegenüber einem Einzelinvestment eine vorteilhafte Risikomischung bieten. Zum anderen haben die Objekte den Realitätscheck von einigen Jahren Laufzeit bereits bestanden. Streng genommen hat jedes Investitionsobjekt mindestens drei Qualitätssicherungen durchlaufen: Die erste beim Ankauf

für den ursprünglichen Immobilienfonds, die zweite während der bisherigen Laufzeit und die dritte durch die HTB-Experten. Neben der Auswahl der richtigen Objekte und dem günstigen Einkaufspreis ist das aktive Management der Büroimmobilien, Einkaufszentren, Hotels, Alten- und Pflegeheime wichtig für solide Ausschüttungen. Das HTB-Management achtet daher bereits vor dem Ankauf auf eine bestmögliche Instandhaltung und Vermietung. Die Investmentgesellschaften können Marktopportunitäten nutzen und Anteile an den von ihnen gehaltenen Zielgesellschaften auch vorzeitig auf dem Zweitmarkt veräußern. Hinter allen Entscheidungen steht eine seit mehr als zehn Jahren aufgebaute hauseigene Bewertungsdatenbank, eine der umfangreichsten ihrer Art in Deutschland.

### Zweitmarkt

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

Nach Angaben der Deutsche Zweitmarkt AG hat der Zweitmarkt für geschlossene Fonds im Jahr 2020 trotz Corona-Pandemie ein gutes Handelsjahr aufgewiesen. Das am Markt gehandelte Nominalkapital hat sich im Vergleich zum Jahr 2019 leicht um 1,9 % auf 280,00 Mio. Euro reduziert. Die Summe der Kaufpreise ließ im gleichen Zeitraum um 8,5 % nach. Sie liegt bei 198,53 Mio. Euro.<sup>1</sup>

Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen lag gemäß dem Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG im Jahr 2020 bei ca. 70,90 %, was einen Rückgang von 6,7 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Bei den gehandelten Immobilienfonds betrug der Durchschnittskurs ca. 90 %.<sup>2</sup>

Insgesamt kam es im Jahr 2020 zu 7.804 Handelsabschlüssen (leichter Rückgang von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr). Im Rahmen dessen ist vor allem der starke Handel von Immobilienfonds ausschlaggebend. Auf Immobilienfonds entfällt mit knapp 64 % der größte Umsatzanteil.<sup>3</sup> Legt man die Daten des dritten Quartals 2021 zugrunde, hat sich dieser Anteil um weitere fünf Prozentpunkte auf 69 % erhöht.<sup>4</sup> Nach Auskunft der Deutsche Zweitmarkt AG befinden

<sup>1</sup> Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 5. Januar 2021.

<sup>2</sup> Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 5. Januar 2021.

<sup>3</sup> Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020, Stand 5. Januar 2021.

<sup>4</sup> Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Q3 2021, Stand 5. Oktober 2021.

sich die wesentlichen Kennziffern des Zweitmarkts nach einem sehr guten ersten Quartal 2021 und einer Stabilisierung im zweiten Quartal auch im dritten Quartal weiter auf Wachstumskurs. So wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 mit 4.070 Handelsabschlüssen bei Immobilienfonds bereits 82 % des gesamten Vorjahres 2020 (4.941 Handelsabschlüsse) erreicht. Auch hinsichtlich des gehandelten Nominalkapitals von Immobilienfonds liegen die Werte für die ersten drei Quartale 2021 summiert bereits bei 91 % im Vergleich zum gesamten Vorjahr 2020 (163,7 Mio. Euro vs. 179,2 Mio. Euro).

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Nahezu das komplette Jahr 2020 stand sowohl gesellschaftlich als auch wirtschaftlich im Zeichen der weltweiten Corona-Pandemie. Von Regierungen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens durchgeführte Maßnahmen und Restriktionen hatten weitreichende und in jüngerer Vergangenheit nie dagewesene Konsequenzen für das private und öffentliche Leben. Deutschland befindet sich nach einer zehnjährigen Wachstumsphase mittlerweile in einer Rezession, was sich auch am preis- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukt für 2020 mit einem Minus von 5,3 % widerspiegelt. Zum Vergleich: Während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 lag der Wert bei -5,7 %. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren im Jahr 2020 von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Im Vergleich zum Vorjahr schrumpfte beispielsweise die Wirtschaftsleistung von Handel, Verkehr und Gastgewerbe durch Beherbergungsverbote und harten Einschränkungen in der Gastronomie um 6,3 %. Während die Zahlen für stationären Handel stark fielen, konnte der Onlinehandel infolge des geänderten Einkaufsverhaltens stark zulegen. Der Industriesektor hatte u. a. aufgrund von Auftragsseinbußen gar einen konjunkturellen Einbruch von 10,3 % zu verzeichnen. Das Baugewerbe hingegen konnte sich mit einem Plus von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr als äußerst krisenfest behaupten. Infolge der allgemeinen Unsicherheiten und Beschränkungen gingen die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Jahr 2020 um 6,0 % verglichen mit dem Vorjahr zurück. Der öffentliche Haushalt hingegen steigerte u. a. aufgrund der Beschaffung von Schutzrüstungen und Krankenhausleistungen seine Konsumausgaben im Vorjahresvergleich um 3,4 %. Negative Zahlen beherrschen auch das Bild bei den Bruttoanlageinvestitionen (-3,5 %) und dem Außenhandel, der bei den Exporten Einbußen um 9,9 % und bei den Importen um 8,6 % hinnehmen musste. Unterbrochene Lieferketten und rückläufiger Reiseverkehr waren hier die Hauptgründe. Vor dem Hintergrund des Konjunkturrückgangs fiel der Zuwachs von einem knappen Prozentpunkt in Bezug auf die Arbeitslosenquote vergleichsweise moderat aus. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 5,9 % aller potenziellen Arbeitnehmer arbeitslos. Diese vermeintliche Stabilität ist allerdings vor allem den erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit geschuldet, wodurch viele Unternehmen wirtschaftlich eigentlich notwendige Entlassungen vermeiden und die Beschäftigten halten konnten. Der geldpolitische Kurs der Europäischen Zentralbank (EZB) bleibt weiterhin expansiv ausgerichtet und sorgt so für sehr günstige Finanzierungsbedingungen an den Finanzmärkten. Dies wird sich Analysten zufolge kurz- bis mittelfristig auch nicht ändern, was zur Folge hat, dass sowohl bei

privaten als auch institutionellen Investoren das Interesse an Immobilien als Anlageziel hoch bleiben wird, zumal nach wie vor sehr viel Liquidität im Markt vorhanden ist, das nach risikoadjustierten Investmentmöglichkeiten sucht. Auf dem Immobilieninvestmentmarkt werden u. a. folgende Themen in naher Zukunft von entscheidender Bedeutung sein: Weiterer Verlauf der Corona-Pandemie, die Nachhaltigkeit von Immobilieninvestments, die Rückkehr der Beschäftigten an den Arbeitsplatz und die strukturellen Veränderungsprozesse im Einzelhandel.

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

### Büroimmobilien

Das erste und das vierte Quartal 2020 waren einer Erhebung von JLL zufolge hauptsächlich dafür verantwortlich, dass das gesamte Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt trotz widriger Umstände nur um 11 % unterhalb des Vorjahres blieb. Von den insgesamt 81,6 Mrd. Euro entfielen rund 24,5 Mrd. Euro und damit 30 % aller Immobilieninvestments auf den Bürosektor, der sich damit nur knapp dem Wohnsegment (31 %) geschlagen geben musste.<sup>5</sup> Infolge der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie ging die Nachfrage nach Büroflächen zurück und führte auf den Top-5-Bürovermietungsmärkten zu einem Flächenumsatz von 2,16 Mio. Quadratmetern, was einem Minus von rund 36 % zum Vorjahr entspricht.<sup>6</sup> Dies wird den Analysten von CBRE zufolge allerdings nur ein temporärer Effekt sein, da vielerorts Neuanmietungen nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben sind. Aufgrund der Tatsache, dass bereits vor Corona die Leerstandsquoten niedrig und der Nachfrageüberhang hoch waren, konnten die negativen Effekte von der mehr als soliden Basis größtenteils kompensiert werden. Ende 2020 lag die Leerstandsquote der Top-5-Bürovermietungsmärkte gemäß CBRE bei nur 3,9 %<sup>7</sup>, über alle Standorte hinweg laut Erhebungen von BNP Paribas Real Estate bei einem immer noch moderaten Durchschnitt in Höhe von 4,5 %.<sup>8</sup> Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes blieb das Mietpreisniveau aufgrund der Angebotssituation relativ stabil. Spitzenmieten konnten im Jahresvergleich sogar um rund 2,0 %<sup>9</sup> zulegen. CBRE schließt daraus, dass Mieter also auch in Krisenzeiten bereit sind, für moderne Büroflächen hohe Mieten zu zahlen, wobei allerdings gleichzeitig die Anforderungen an die Qualität der Flächen steigen. Da Repräsentanz nach wie vor eine der

<sup>5</sup> JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2020, S. 6.

<sup>6</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 11.

<sup>7</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 11.

<sup>8</sup> BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 2.

<sup>9</sup> BNP Paribas Real Estate Büromarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 2.

wichtigsten Aufgaben für Büros ist, kann davon ausgegangen werden, dass viele Unternehmen auch weiterhin auf 1-A-Lagen setzen und den Druck in dieser Sparte hochhalten werden. Daher werden auch nach Corona und trotz Remote Working Büroimmobilien nach wie vor eine wichtige Rolle spielen, schätzt CBRE ein. Unternehmen werden jedoch weiterhin dazu übergehen, Büroflächen zu professionalisieren und auf moderne, technologiebasierte und somit flexiblere Büros für hybride Arbeitsmodelle umzustellen. Flex-Office-Betreiber, die ihre Krisenfestigkeit im Jahr 2020 bereits bewiesen haben, bieten auch aus Investorensicht großes Potenzial, sagen die Marktanalysten von CBRE weiter voraus.<sup>10</sup> Je nach Verlauf der Corona-Pandemie können weitere negative Folgen für den Büroimmobilienmarkt jedoch nicht ausgeschlossen werden. So könnte beispielsweise die Nachfrage nach Büroimmobilien infolge einer vermehrten Nutzung von Home Office und aufgrund von steigender Arbeitslosigkeit als Resultat einer allgemein zurückgehenden Gesamtwirtschaft nachlassen.

### Handelsimmobilien

Neben dem Hotel- und Gaststättengewerbe zählt der Bereich des Einzelhandels unbestritten zu einem der Segmente, die von den in Deutschland durchgeführten Lockdowns und weiteren Beschränkungen im Jahr 2020 am meisten betroffen waren. Konsum- und Umsatzeinbrüche, insbesondere im Frühjahr und im ansonsten umsatzstarken Vorweihnachtsgeschäft, führten trotz diverser staatlicher Hilfspakete zu zahlreichen Betriebsaufgaben und Filialschließungen einiger Großanbieter. Dies betrifft insbesondere den Bereich Non-Food. Ersten Erhebungen zufolge wird der stationäre Handel aller Voraussicht nach für 2020 ein Minus von 2,7% verbuchen, während der Onlinehandel deutliche Zuwächse verzeichnen kann.<sup>11</sup> Die bereits begonnene Verschiebung der Anteile zulasten des stationären Handels und zugunsten des Onlinehandels wurde durch das geänderte Konsumverhalten massiv beschleunigt. Für den Immobilienmarkt für Handelsimmobilien ist laut CBRE bereits jetzt als Folge der Pandemie festzustellen, dass die Spitzenmieten in den innerstädtischen Top-Lagen und Shopping-Centern zurückgegangen sind.<sup>12</sup> Gleichzeitig führte die verstärkte Risikobetrachtung der Investoren dazu, dass sich Spitzenrenditen für Einkaufszentren für Top-Objekte in A- und B-Standorten im Vergleich zum Vorjahr um 100 Basispunkte erhöht haben.<sup>13</sup> Trotz teils gravierender Auswirkungen der Pandemie ist der deutsche Retail-Investmentmarkt im Jahr 2020 nach Aussage von BNP Paribas Real Estate mit insgesamt 12,3 Mrd. Euro lediglich 5% unter dem Vorjahresniveau geblieben. Für dieses gute Ergebnis sind allerdings, so die Analysten weiter, keine Einzel-, sondern große Paketverkäufe, die rund 7,5 Milliarden Euro ausmachen, verantwortlich.<sup>14</sup>

### Logistikimmobilien

Der Logistiksektor in Deutschland hat seine wachsende Attraktivität und seine systemrelevante Bedeutung für das gesellschaftliche Leben auch oder gerade während der Corona-Pandemie eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Mit einem Flächenumsatz von rund 6,83 Mio. Quadratmetern konnte im Jahr 2020 das Vorjahresniveau

auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt quasi gehalten werden.<sup>15</sup> Hiervon entfielen 47% auf das erste und 5% auf das zweite Halbjahr 2020.<sup>16</sup> Bei einem durchschnittlichen Flächenumsatz von 6,11 Mio. Quadratmetern über die letzten zehn Jahre gesehen konnte im Jahr 2020 der Durchschnitt um knapp 12% übertroffen werden.<sup>17</sup> Lag der Anteil des Onlinehandels in den letzten fünf Jahren gemäß CBRE bei durchschnittlich 13% am gesamten Flächenumsatz, erhöhte sich der Anteil in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf über 23%. Dem Bundesverband Paket und Expresslogistik e.V. zufolge haben sich sowohl Sendungsvolumina als auch Umsatz in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt.<sup>18</sup> Auf der Investmentseite wurde im Jahr 2020 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 7,6 Mrd. Euro umgesetzt, hiervon allein 4 Mrd. im zweiten Halbjahr 2020.<sup>19</sup>

### Hotelimmobilien

Im Jahr 2020 fiel die Hotelauslastung auf bis zu 32%, was einem Rückgang um 40%-Punkte im Vergleich zu 2019 entspricht.<sup>20</sup> Aktualen Erhebungen zufolge lag die Zahl der Übernachtungen im Jahr 2020 bei 302,3 Mio., was einem Minus um 39% gegenüber dem Vorjahr (rund 494 Mio.) entspricht.<sup>21</sup> Nationale Übernachtungen, die nach wie vor den überwiegenden Teil der gesamten Übernachtungen ausmachen, gingen um 33% zurück, internationale Übernachtungen gar um 64%.<sup>22</sup> Diese Zahlen spiegeln sich auch im Investmentergebnis wider: Während im Vorjahr noch rund 5 Mrd. Euro investiert wurden, betrug das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 laut BNP Paribas Real Estate nur noch 2,2 Mrd. Euro (minus 57% gegenüber 2019), was gleichbedeutend mit dem schwächsten Ergebnis seit sieben Jahren ist. Hiervon wurde rund die Hälfte im ersten Quartal, das noch weitgehend frei von coronabedingten Einschränkungen war, generiert.<sup>23</sup> Der Anteil der ausländischen Anleger sank mit einem Anteil von 44% auf den niedrigsten Wert seit einer guten Dekade.<sup>24</sup> Generell bleibt CBRE zufolge das Vertrauen in den deutschen Hotelinvestmentmarkt hoch. Aufgrund des sehr hohen Anteils an Inlandsreisen verspricht man sich nach der Pandemie für den deutschen Markt einen in Relation zu anderen Marktsegmenten schnelleren Aufwärtstrend, während es länderübergreifend noch

<sup>10</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 12.

<sup>11</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14.

<sup>12</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14.

<sup>13</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 14.

<sup>14</sup> BNP Paribas Real Estate Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1.

<sup>15</sup> BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1.

<sup>16</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 17.

<sup>17</sup> BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1.

<sup>18</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 17.

<sup>19</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 18.

<sup>20</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20.

<sup>21</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20.

<sup>22</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 20.

<sup>23</sup> BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020 Jahresreport, S. 1.

<sup>24</sup> BNP Paribas Real Estate Hotel-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020 Jahresreport, S. 1.

länger dauern könnte. Gleichzeitig wird abzuwarten sein, inwieweit der coronabedingt verstärkte Trend zur Abkehr von Geschäftsreisen hin zu Videokonferenzen und anderen digitalen Alternativen anhält und somit für eine weiterhin niedrige Nachfrage in der Hotellerie sorgen wird. Generell wird sich CBRE zufolge das sogenannte MICE-Segment (Meetings, Incentives, Conferences & Events) voraussichtlich langsamer erholen. Hierbei werden u. a. pandemiebedingte Veranstaltungsrestriktionen oder -absagen genauso wie etwaige Einsparungsmaßnahmen der Unternehmen infolge wirtschaftlicher Rezession von entscheidender Bedeutung sein.

### Pflegeimmobilien

Die strukturelle Veränderung in der alternden Gesellschaft Deutschlands schreitet weiter voran. Im „RWI Pflegeheim Rating Report 2020“ lag die mittelfristige Prognose für die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen im Jahr 2030 bei rund 4,4 Mio. Aktuellen Daten aus der Pflegestatistik zufolge waren in Deutschland jedoch bereits im Jahr 2019 ca. 4,1 Mio. Personen pflegebedürftig.<sup>25</sup>

Unter Berücksichtigung der Wachstumsraten der letzten Jahre werden diese Prognosewerte daher vermutlich wesentlich eher erreicht werden. Der Markt für Gesundheits- und Sozialimmobilien ist in Deutschland ein solider Wachstumsmarkt, was u. a. auch auf die wirtschaftlich stabile Lage der meisten Betreiber, hohen Auslastungsquoten und den auch in Corona-Zeiten fast nicht vorhandenen Mietausfällen zurückzuführen ist. Das macht dieses Immobiliensegment, so fasst CBRE zusammen, sowohl für private als auch institutionelle Investoren interessant. Mit einer Steigerung von rund 61 % im Vergleich zum Vorjahr betrug das Investitionsvolumen im Jahr 2020 rund 3,38 Mrd. Euro, wovon ca. 1,4 Mrd. Euro einem besonders starken vierten Quartal zuzurechnen sind. Mit diesem Rekordergebnis hat der Gesundheitsimmobilienmarkt 2020 laut CBRE die bisherigen Top-Jahre 2016 und 2018 noch einmal deutlich übertroffen. Der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen lag bei 4,3 %.<sup>26</sup>

### Wohnimmobilien

Das Wohnsegment zählt unbestritten zu den Gewinnern der Corona-Pandemie, die dem ohnehin schon starken Investmentmarkt in dieser Sparte im Jahr 2020 noch weiteren Auftrieb bescherte. Mit rund 20,8 Mrd. Euro konnte laut BNP Paribas Real Estate ein Transaktionsvolumen erreicht werden, das historisch nur im Boom-Jahr 2015 übertroffen werden konnte. Im Vorjahresvergleich entspricht dieser Wert einem Plus von 7 %, auf den langjährigen Durchschnittswert gesehen circa 36 %.<sup>27</sup> Insgesamt wurde in 2020 rund ein Drittel des in deutsche Immobilien investierten Kapitals in der Wohnsparte ausgegeben. Analysten wie JLL sehen u. a. in konstanten Cashflows, geringen Mietausfallquoten und negativen Zinsen bei Staatsanleihen Gründe dafür, dass auch institutionelle Investoren mit langfristiger Anlagestrategie vermehrt in diesem Segment investieren. So fanden im Jahr 2020 einige große Portfoliotransaktionen statt. Rund zwei Drittel aller Wohninvestments lagen in einer Größenklasse von über

jeweils über 100 Mio. Euro.<sup>28</sup> Dreiviertel aller Investitionen wurden in Bestandsportfolios und Projektentwicklungen getätigt. Gerade letztgenannte Sparte steht im Fokus von Investoren, da für diese keine Mietpreisbremse gilt.

### 10.5 Finanzierung

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

### 10.6 Derivate

Die Fondsgesellschaft wird keine Derivate einsetzen.

### 10.7 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft

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

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

### 10.8 Primebroker

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

<sup>25</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 26.

<sup>26</sup> CBRE Real Estate Market Outlook Deutschland 2021, S. 27.

<sup>27</sup> BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1.

<sup>28</sup> BNP Paribas Real Estate Wohn-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2020, S. 1.

# 11. Anteile

## 11.1 Art und Hauptmerkmale der Anteile

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

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

Insbesondere hat die Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgende Hauptmerkmale:

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

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

Nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag

zuzüglich Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu zahlen.

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer auf ihrem festen Kapitalkonto verbuchten Pflichteinlage am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt. Bis zum 31.12.2023 erhalten die Gesellschafter einen Vorabgewinn in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage, im Übrigen erfolgt eine Ergebnisgleichstellung. Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen.

Alle Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die Treugeber sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Jeder Anleger ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten zu lassen (unter Beachtung von § 8 Ziffer 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages).

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

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestition bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Details zur Gesellschafterversammlung und zu Gesellschafterbeschlüssen sind in §§ 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

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

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

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

Die Gesellschafter haben das Recht, ihre Beteiligung zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf (vergleiche § 18 des Gesellschaftsvertrages).

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder

Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

### 11.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft um TEUR 19.997 einmalig oder in Teilbeträgen auf TEUR 20.000 zu erhöhen. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 30.000 ist zulässig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2022 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2023.

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

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist nach Annahme der Beitrittserklärung und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „HTB 12. Immo KG“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: Deutsche Fondstreuhand GmbH  
Institut: NORD/LB  
IBAN: DE44 2905 0000 2002 2513 26  
BIC: BRLADE22XXX

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

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

### 11.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

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

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

#### 11.4 Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist bzw. Treugeber über seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft verfügen, zum Beispiel im Wege der Abtretung, jeweils mit Wirkung zum Ende eines Kalenderquartals, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden und davon abhängig gemacht werden darf, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Für weitere Einzelheiten wird auf § 18 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

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

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

#### 11.5 Tod eines Anlegers

Verstirbt ein Direktkommanditist, wird die Fondsgesellschaft grundsätzlich mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Die Erben oder Vermächtnisnehmer haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.

Abweichend hiervon werden Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 10 des Gesellschaftsvertrages von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger. Ihnen steht ein Abfindungsguthaben gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages zu.

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

#### 11.6 Ausscheiden eines Gesellschafters

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

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
- er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,
- er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung gemäß § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird,
- auf ihn die in § 4 Ziffer 10 des Gesellschaftsvertrages genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen,
- die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

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

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

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem

Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die KVG kann vom Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes. Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Für Einzelheiten wird auf § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

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

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

### 11.7 Börsen und Märkte

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

### 11.8 Volatilität

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

## 12. Kosten

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

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

#### 12.1.1 Initialkosten und Ausgabeaufschlag

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

#### 12.1.2 Laufende Vergütungen und Kosten

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

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft erhält die KVG von der Fondsgesellschaft eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1,3 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2022 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 130.000. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Vermittler von Anteilen an der Fondsgesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine

jährliche Vergütung in Höhe von 0,2 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 31.12.2022 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

#### Verwahrstellenvergütung

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

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

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

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden
- ab Zulassung der Anteile der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden

- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet
- angemessene Kosten für den Beirat

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften können ebenfalls die oben genannten Kosten anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Investmentgesellschaft ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Gleiches gilt auf Ebene der von den Investmentgesellschaften gehaltenen Zielgesellschaften. Aufwendungen, die bei einer Investment- oder Zielgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 12.1.3 Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten

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

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

### 12.1.4 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 %

übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG darf jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode betragen. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Fondsgesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Für die Zwecke der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung entspricht ein Anteil einem Zeichnungsbetrag von EUR 1.000.

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

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin der HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und der HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu EUR 2.500. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Investmentgesellschaft, mindestens jedoch EUR 5.950. Die KVG erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaften keine jährliche Vergütung. Hinsichtlich der auf Ebene der Investmentgesellschaften anfallenden Transaktionskosten vgl. Kapitel 12.1.3.

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

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

Die KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offenzulegen, die der Fondsgesellschaft von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer EU- oder ausländischen Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde. Die KVG wird auf Ebene der Investmentgesellschaften keine laufende Verwaltungsvergütung berechnen.

## 12.3 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

### 12.3.1 Ausgabeaufschlag

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

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

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

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

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

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

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

## 12.4 Angabe einer Gesamtkostenquote

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

## 12.5 Rückvergütungen

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

## 13. Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststeht, in welche konkreten Zielgesellschaften auf Ebene der von der KVG verwalteten Spezial-AIF investiert wird, lässt sich eine detaillierte, das heißt auf bestimmte Anlageobjekte gestützte Prognoserechnung nicht aufstellen. Um einen Anhaltspunkt für den möglichen wirtschaftlichen Verlauf einer Beteiligung an der Fonds-

gesellschaft darzustellen, werden folgende vereinfachte Annahmen getroffen, von denen die tatsächlichen Gegebenheiten erheblich abweichen können. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass das zu investierende Kapital vollständig in von der KVG verwaltete Spezial-AIF angelegt wird, die ihrerseits Anteile an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds erwerben.

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt TEUR 20.000.
  2. Das eingeworbene, für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital wird bis Ende 2023 sukzessive über die von der KVG verwalteten Spezial-AIF in geschlossene Immobilienfonds investiert. Der Ankaufswert der Zielfonds beträgt TEUR 17.619.
  3. Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen TEUR 1.200 zzgl. Ausgabeaufschlag.
  4. Die Kosten für die Gesamtkonzeption inkl. aller Gründungskosten betragen TEUR 200.
  5. Die jährlich anfallenden laufenden Kosten der Fondsgesellschaft betragen im Jahr 2022 TEUR 226. Ab dem Jahr 2023 belaufen sie sich auf bis zu TEUR 462. Die darin enthaltene Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft bemisst sich am Wert der gehaltenen Vermögensgegenstände und beläuft sich auf bis zu TEUR 311 p. a. Zusätzlich wird auf Gesellschaftsebene ein jährlicher Gewerbesteueraufwand entstehen.
  6. Der der Kaufpreisermittlung zugrunde gelegte Wert der von den geschlossenen Immobilienfonds gehaltenen Immobilien beträgt bei Ankauf durchschnittlich das 16-fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete.
  7. Die für die geschlossenen Immobilienfonds gezahlten Kaufpreise entsprechen 45 % des jeweiligen Immobilienwertes, sodass ein durchschnittliches Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital von 45/55 angenommen wird.
  8. Die geschlossenen Immobilienfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf die Mieter umlegbare Objekt- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,5 % der Nettomiete. Zusätzlich wurde mit Kosten für das Property Management in Höhe von 2,5 % der Nettomiete und mit einem Mietausfallrisiko in Höhe von 2 % der Nettomiete kalkuliert. Durch die Anbindung an die Nettomiete wird eine Veränderung der Objekt- und Verwaltungskosten der geschlossenen Immobilienfonds in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Veränderung der Nettomieten. Daneben wurden Instandhaltungskosten in Abhängigkeit von der Größe der vermieteten Flächen berücksichtigt.
  9. Die durchschnittliche Miet- und Kostensteigerung beträgt 1,5 % p. a. in den Jahren 2022 bis 2026 und 1,75 % p. a. ab 2027.
  10. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds liegt bei 3,5 % p. a.
  11. Die Tilgung beträgt 3,5 % p. a. des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
  12. Abweichend von den vorstehend dargestellten Annahmen werden rd. TEUR 3.500 in geschlossene Immobilienfonds investiert, bei denen davon ausgegangen wird, dass diese ihre Immobilien bis Ende 2027 veräußern. Die erwarteten Rückflüsse vor Steuern aus diesen Fonds betragen 180 % des investierten Kapitals.
  13. Bis Ende 2026 wurde mit Reinvestitionen in Höhe von TEUR 3.600 kalkuliert.
  14. Ab dem Jahr 2024 werden Teilveräußerungen des Immobilienbestandes auf Ebene der Zielgesellschaften zum 18-fachen der kalkulierten Nettomiete der mittelbar gehaltenen Immobilien angenommen (in 2024 2,5 %, danach jährlich 5 % der per Anfang 2024 im Bestand befindlichen Immobilien).
  15. Im Jahr 2033 erfolgt die Veräußerung des (nach Teilveräußerung verbliebenen) Portfoliobestandes zum 16,5-fachen der kalkulierten Nettomiete.
  16. Nach Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände im Jahr 2033 erfolgt die Betrachtung der absolut positiven Anteilswertentwicklung. Die daraus ermittelte erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt TEUR 164.
- Auf der Basis dieser Annahmen ergibt sich der nachfolgende prognostizierte Auszahlungsverlauf:

## Prognostizierter Auszahlungsverlauf

	2022*	2023*	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Rückfluss (vor Steuern) p. a.	Vorabverzinsung von 2 % p. a.		4,0%	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	7,0%	7,0%	106,6%
Rückfluss (vor Steuern) kumuliert			4,0%	8,0%	12,0%	17,0%	22,0%	27,0%	32,0%	39,0%	46,0%	152,6%

\* zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt

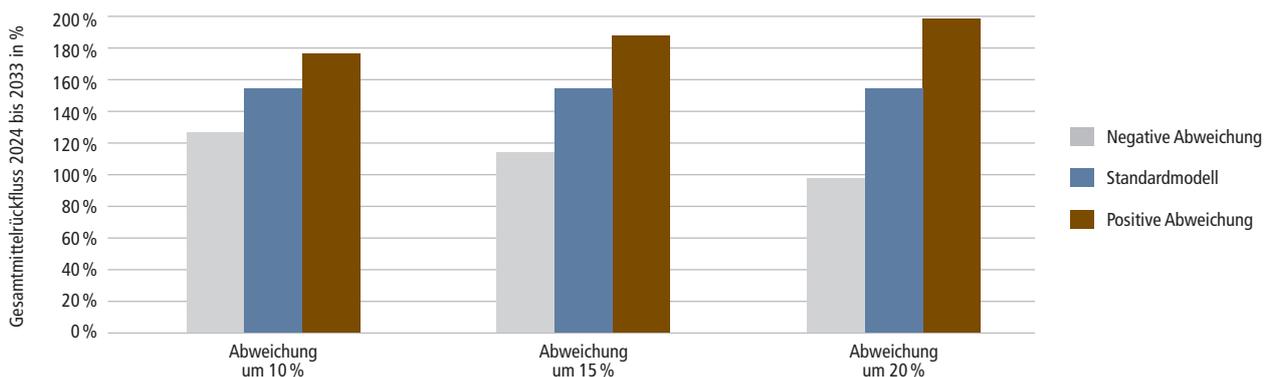
Während der geplanten Investitionsphase bis Ende 2023 erfolgt die geplante Auszahlung der Vorabverzinsung im jeweiligen Folgejahr. Insgesamt ergibt sich ab Vollinvestition (Ende 2023) bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft ein prognostizierter Gesamtrückfluss vor Steuern von rund 152,6 % des Kommanditkapitals.

## Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren (Sensitivitätsanalyse)

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

Unterstellt man, dass die jährlichen Mieteinnahmen (Sollmiete) sowie die jährlichen Kosten auf Ebene der geschlossenen Immobilienfonds um jeweils 10 %, 15 % oder 20 % positiv bzw. negativ von den Basisannahmen abweichen, erhält man weitere denkbare Gesamtrückflüsse. Um eine Bandbreite aufzuzeigen wurden in drei Beispielen jeweils die Einnahmen erhöht und gleichzeitig die Kosten gesenkt (positive Abweichung) bzw. umgekehrt (negative Abweichung). Die daraus resultierenden denkbaren Gesamtrückflüsse liegen zwischen 199,4 % und 98,5 % und werden nachfolgend dargestellt:

## Kumulierter Gesamtrückfluss vor Steuern in % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) von 2024 bis 2033 (Prognose)



\* ohne die anfängliche geplante Auszahlung der Vorabverzinsung von 2 % p. a. bis Ende 2023

Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft

gerichtet ist. Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung kann auch deutlich stärker als dargestellt von der Prognose abweichen.

# 14. Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren

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

## 14.1 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf

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

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

Der Bewerter ist für die Auswahl der Quellen, Methoden und Parameter der Bewertung zuständig. Er erhält von der KVG die bewertungsrelevanten Unterlagen und Informationen. Die Bewertung hat der Bewerter sodann auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten sowie eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Bei der Bewertung sind alle den Wert beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichen Ermessen zu berücksichtigen. Die Bewertung wird vor Abschluss des Kauf- bzw. Beteiligungsvertrages durch die Verwahrstelle geprüft.

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

Da die Fondsgesellschaft sich als Gründungsgesellschafterin an den beiden Investmentgesellschaften HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

und HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG beteiligt hat, und die Investmentgesellschaften noch keine Zielgesellschaften erworben haben, hat eine Ankaufsbewertung der Investmentgesellschaften vor Beteiligung der Fondsgesellschaft nicht stattgefunden.

## 14.2 Laufende Bewertung

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

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

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

Bankguthaben der Fondsgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

### 14.3 Bisherige Wertentwicklung

Da die Fondsgesellschaft erst im September 2021 gegründet wurde, noch keine Anleger beigetreten sind und noch keine Investitionen getätigt wurden, liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine für den Anleger nützliche Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft treffen zu können.

## 15. Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen

### 15.1 Ertragsermittlung

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

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

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

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Fondsgesellschaft zugewiesen. Abweichend hiervon erhalten die Gesellschafter eine Vorabverzinsung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf das von ihnen

gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), gerechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2023. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Für Einzelheiten wird auf § 11 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

### 15.2 Ertragsverwendung

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

### 15.3 Auszahlungen

Unabhängig von den Erträgen fließt der Fondsgesellschaft über die Investmentgesellschaften Liquidität aus Auszahlungen der Zielgesellschaften zu. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft, zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die auf Ebene der Investmentgesellschaften vorhandene Liquidität kann bis zum 31.12.2027 reinvestiert werden.

Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach pflichtgemäßem Ermessen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Während der Investitionsphase soll zunächst die Vorabverzinsung (vergleiche Kapitel 15.1) an die Gesellschafter geleistet werden (Auszahlung jeweils zu Beginn des Folgejahres). Ab dem Jahr 2024 sind jährlich zwei Auszahlungen an die Gesellschafter geplant. Die Höhe der

Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

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

## 16. Jahresberichte, Abschlussprüfer

Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und veröffentlicht. Spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung bekommt jeder Anleger eine Kopie des Jahresberichtes zur Verfügung gestellt. Die Jahresberichte sind zudem bei der KVG erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, jegliche neue Regelung zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetz-

ten Risikomanagementsysteme. Gleiches gilt für Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt. Für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023 wird der Abschlussprüfer von der persönlich haftenden Gesellschafterin benannt, in den Folgejahren entscheidet hierüber die Gesellschafterversammlung.

# 17. Vertragspartner und Verträge

## 17.1 Gesellschafter der Fondsgesellschaft

### 17.1.1 Persönlich haftende Gesellschafterin

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

#### Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 31901 HB

#### Stammkapital

EUR 25.000

#### Geschäftsführer

Andreas Gollan  
Imke Jaenicke  
Dr. Peter Lesniczak

#### Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

### 17.1.2 Gründungskommanditistin/Treuhänderin

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

#### Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB

#### Stammkapital

EUR 60.000

#### Geschäftsführer

Mark Hülk (ab 01.01.2022)  
Stephan Koop  
Simon Wiesmann

#### Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

### 17.1.3 Gründungskommanditistin

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)  
(zu Einzelheiten siehe Kapitel 17.2.1)

## 17.2 Wichtige Vertragspartner

### 17.2.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

#### Gründungsdatum

12.01.2012

#### Eigenkapital

Gezeichnet und eingezahlt:  
EUR 150.000

#### Handelsregister

Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB

#### Tag der ersten Eintragung

09.02.2012

#### Geschäftsführer

Jochen Gedwien  
Andreas Gollan  
Dr. Peter Lesniczak  
Stefan Litterscheidt

#### Gesellschafter

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

#### Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang Wiesmann  
(Vorsitzender, Präsident der HTB Swiss AG)  
Wolfgang Küster (Delegierter der HTB Swiss AG)  
Michael Rentmeister

### 17.2.2 Verwahrstelle

BLS Verwahrstelle GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)

#### Stammkapital

EUR 25.000

#### Handelsregister

Amtsgericht Hamburg, HRB 125745

#### Geschäftsführer

Christina Niebuhr  
Katja Rößler

#### Gesellschafter

Christina Niebuhr

## 17.3 Wichtige Verträge

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

### 17.3.1 Fremdverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Datum vom 24.11.2021 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Aufgaben, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt.

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

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

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

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

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

die zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren.

Die persönlich haftende Gesellschafterin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages entweder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der KVG durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten (jeweils vorbehaltlich einer Genehmigung durch die BaFin). Sollte ihr dies nicht gelingen, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht zur Abwicklung der Fondsgesellschaft auf die Verwahrstelle über.

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

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

### 17.3.2 Verwahrstellenvertrag

Mit Datum vom 24.11.2021 wurde zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein Vertrag über die Bestellung als Verwahrstelle geschlossen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

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

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

Aufgaben, die zu Interessenkonflikten zwischen der Fondsgesellschaft, den Anlegern, der KVG und der Verwahrstelle führen könnten, darf die Verwahrstelle nicht wahrnehmen, es sei denn, es besteht

eine funktionale und hierarchische Trennung zwischen der Ausführung der Verwahrstellenaufgaben und der potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben. Die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern gegenüber offengelegt.

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

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Dauer geschlossen und endet mit Vollbeendigung und Löschung der Fondsgesellschaft im Handelsregister. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahres gekündigt werden. Die Verwahrstelle hat die BaFin über eine Kündigung des Verwahrstellenvertrages durch die Verwahrstelle zu informieren. Die Verwahrstelle darf ihre Tätigkeit in diesem Fall nur dann beenden, wenn eine andere Verwahrstelle bestellt wurde und die BaFin den

Wechsel der Verwahrstelle genehmigt hat. Der Verwahrstellenvertrag endet außerdem, wenn die BaFin die beantragte Genehmigung der Auswahl der Verwahrstelle als Verwahrstelle versagt oder der KVG ein Wechsel der Verwahrstelle auferlegt wird.

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

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

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

# 18. Steuern

## 18.1 Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung

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

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

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

## 18.2 Besteuerung auf Ebene der Fondsgesellschaft

### 18.2.1 Qualifikation der Einkünfte

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

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

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

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

### 18.2.2 Gewinnerzielungsabsicht

Die Konzeption sieht vor, dass sich die Anleger als Mitunternehmer an der Fondsgesellschaft beteiligen mit der Folge, dass ihnen ent-

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

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

### 18.2.3 Gewinnermittlung/Zufluss

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

#### Besteuerung in der Investitionsphase

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

Die steuerliche Behandlung dieser Kosten richtet sich nach § 6e EStG, wonach die Initialkosten zu den Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter gehören, die von den Anlegern gemeinschaftlich angeschafft werden. Sie wirken sich steuerlich in Form von Abschreibungen über die Laufzeit der von der Fondsgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien aus. Ein bei Veräußerung der Immobilien bestehender Restbuchwert mindert das Veräußerungsergebnis.

#### Besteuerung in der Nutzungsphase

Die Fondsgesellschaft übt keine eigene gewerbliche Tätigkeit aus. Sie hält lediglich Beteiligungen an den Investmentgesellschaften.

Einkünfte aus der laufenden Grundstücksvermietung fallen originär nur auf Ebene der Zielgesellschaften an. Dabei kann es sich sowohl

um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung handeln als auch um gewerbliche Einkünfte. Der Fondsgesellschaft werden die jährlich auf sie entfallenden Ergebnisanteile aus den Investmentgesellschaften (einschließlich des Ergebnisses aus der Ergänzungsbilanz) unmittelbar durch die Betriebsstättenfinanzämter der Investmentgesellschaften zugewiesen. Gleiches gilt auf Ebene der Investmentgesellschaften hinsichtlich der Ergebnisanteile aus den Zielgesellschaften. Aufgrund der gewerblichen Prägung der Investmentgesellschaften werden dabei sämtliche Einkünfte aus den Zielgesellschaften, bei denen es sich nicht um originär gewerbliche Einkünfte handelt, in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. Die Gewinnanteile aus den Investmentgesellschaften, ergänzt um die eigenen Betriebseinnahmen, Betriebsausgaben (insbesondere Verwaltungskosten) sowie Sondervergütungen (Vergütungen, die Gesellschafter von der Fondsgesellschaft für ihre Tätigkeit im Dienst der Fondsgesellschaft bezogen haben) bzw. Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter, ergeben in der Summe den maßgeblichen steuerlichen Gewinn bzw. Verlust der Fondsgesellschaft.

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

#### Besteuerung bei Veräußerung/Beendigung des Investmentvermögens

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, sind entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften bzw. von Zielgesellschaften auf Ebene der Investmentgesellschaften dem Grunde nach als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb bei der Fondsgesellschaft steuerpflichtig. Gleiches gilt für Gewinne aus der Veräußerung von mittelbar über Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien.

Wird die Fondsgesellschaft unmittelbar im Anschluss an die Veräußerung der letzten von ihr gehaltenen Investmentgesellschaft aufgelöst, liegt eine Betriebsveräußerung gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG vor. Ein eventueller Veräußerungsgewinn gehört beim Anleger zu den außerordentlichen Einkünften im Sinne des § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG. Für die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen wird auf Kapitel 18.3.3 verwiesen.

### 18.2.4 Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterliegt als gewerbliches Unternehmen im Sinne des Einkommensteuergesetzes der Gewerbesteuer (§ 2 GewStG).

Besteuerungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag, bei dessen Ermittlung der einkommensteuerrechtliche Gewinn um besondere gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen ergänzt wird.

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

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

Daneben gehen in die Ermittlung der gewerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage der Fondsgesellschaft (bzw. der Investmentgesellschaften) die eigenen Betriebseinnahmen und -ausgaben einschließlich der als Sonderbetriebseinnahmen zu berücksichtigenden laufenden Haftungsvergütung an die persönlich haftende Gesellschafterin, der Treuhandvergütung an die Treuhänderin sowie der Initial-, Transaktions- und Verwaltungsvergütung an die KVG ein.

Neben den laufenden Vermietungseinkünften unterliegen auch die Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Investmentgesellschaften sowie die Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen an Zielgesellschaften auf Ebene der Investmentgesellschaften der Gewerbesteuer. Gleiches gilt regelmäßig für Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien auf Ebene der Zielgesellschaften; diese unterliegen im Fall gewerblicher Zielgesellschaften der Gewerbesteuer auf Ebene der Zielgesellschaft selbst, im Falle vermögensverwaltender Zielgesellschaften auf Ebene der Investmentgesellschaft.

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

Der Gewerbesteuer-Hebesatz in Bremen beträgt aktuell 460 %. Daraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,10 %. Soweit es auf Ebene der Fondsgesellschaft zu einer Belastung mit Gewerbesteuer kommt, stellt diese eine steuerlich nicht abzugsfähige Betriebsausgabe dar (§ 4 Abs. 5b EStG).

### 18.2.5 Verfahrensrechtliche Regelungen

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird von dem für die Besteuerung der Fondsgesellschaft zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert für jeden Gesellschafter festgestellt (vergleiche §§ 179, 180 Abgabenordnung) und automatisch (von Amts wegen)

den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern der betreffenden Anleger übermittelt.

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

### 18.2.6 Umsatzsteuer

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

Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäß für die Investmentgesellschaften, da diese ebenso nur Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Zielgesellschaften) halten.

## 18.3 Besteuerung auf Ebene der Anleger

### 18.3.1 Einkommensteuer

#### 18.3.1.1 Einkunftsart und Mitunternehmereigenschaft

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

#### 18.3.1.2 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung gewerblicher Einkünfte ist das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht, das heißt das Streben nach einer Betriebsvermögensmehrung (Totalgewinn) während der voraussichtlichen Dauer der Beteiligung. Auf Gesellschaftsebene geht die KVG anhand von Prognoserechnungen über die Totalperiode von einem Überschuss aus.

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

### 18.3.1.3 Besteuerung der Einkünfte

Die Anleger erzielen aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die im Rahmen der persönlichen Einkommensteueranlagung mit ihrem jeweiligen individuellen Steuersatz besteuert werden.

Die steuerlichen Einkünfte des Anlegers ergeben sich aus dem ihm zugewiesenen anteiligen Ergebnis der Fondsgesellschaft (Vorabverzinsung i. S. d. § 11 des Gesellschaftsvertrages zzgl. verbleibendes Ergebnis) abzüglich etwaiger auf Ebene des Anlegers anfallender Sonderbetriebsausgaben. Die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung erfolgt durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Betriebsstättenfinanzamt in Bremen und wird von Amts wegen den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt (siehe Kapitel 18.2.5).

Die Einkünfte des Anlegers unterliegen bei ihm im Jahr der Zuweisung der Einkommensbesteuerung, unabhängig vom Zeitpunkt des tatsächlichen Zuflusses.

### 18.3.1.4 Verlustabzugsbeschränkungen

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

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

positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden dürfen. Darüber hinausgehende Verluste können allerdings mit zukünftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden.

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

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

### 18.3.1.5 Auszahlungen an die Anleger

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

## 18.3.2 Steuerermäßigung, Steueranrechnung

### 18.3.2.1 Anrechnung der Gewerbesteuer

Soweit auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Investment- oder Zielgesellschaften Gewerbesteuer anfällt, ist diese grundsätzlich gemäß § 35 EStG in Höhe des 4-fachen des anteiligen Gewerbesteuer-Messbetrages auf die Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Eine Anrechnung ist jedoch nur insoweit möglich, als auch tatsächlich Einkommensteuer auf die Einkünfte aus der Beteiligung anfällt. Die Anrechnung ist außerdem auf die Höhe der tatsächlich von den betreffenden Gesellschaften gezahlten und anteiligen auf den Anleger entfallenden Gewerbesteuer begrenzt.

Sind dem Anleger als Mitunternehmer Gewinne aus mehreren Gewerbebetrieben zuzurechnen, sind die jeweiligen Gewerbesteuer-Messbeträge für jeden Gewerbebetrieb und für jede Mitunternehmerschaft getrennt zu ermitteln, mit dem Faktor 4 zu vervielfältigen und auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer zu begrenzen. Erzielt ein Betrieb negative gewerbliche Einkünfte im Sinne des Einkommensteuergesetzes, ist ein evtl. durch gewerbesteuerliche Hinzurechnungen auf diesen Betrieb entfallender Gewerbesteuer-Messbetrag nicht zu berücksichtigen. Im Falle einer doppel- bzw. mehrstöckigen Personengesellschaft sind die Einkünfte auf Ebene der Obergesellschaft zu saldieren. Zudem sind die anteilig auf die Obergesellschaft entfallenden Gewerbesteuermessbeträge aus den Untergesellschaften den Gesellschaftern der Obergesellschaft nach dem allgemeinen Gewinnverteilungsschlüssel zuzurechnen. Die Beschränkung des Steuerermäßigungsbetrages auf die tatsächlich

zu zahlende Gewerbesteuer ist bei mehrstöckigen Mitunternehmer-schaften betriebsbezogen jeweils getrennt für Obergesellschaft und Untergesellschaften zu ermitteln.

### 18.3.2.2 Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen

Fallen auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. auf Ebene der Investment-gesellschaften oder der Zielgesellschaften inländische Kapitalerträge zum Beispiel durch Zinsen auf Bankguthaben an, so können die entstan-denen und vom Kreditinstitut einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Fondsgesellschaft.

### 18.3.3 Besteuerung von Veräußerungstatbeständen/ Liquidation der Fondsgesellschaft

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

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

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

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

Die begünstigte Besteuerung eines Veräußerungsgewinns setzt in jedem Falle voraus, dass der Anleger seinen gesamten Anteil an der

Fondsgesellschaft veräußert. Die Veräußerung lediglich eines Teils einer Beteiligung gehört zu den laufenden Einkünften aus Gewerbebetrieb und ist steuerlich nicht begünstigt. Hier kommt aber gegebenenfalls die Anwendung der Steuerermäßigung gemäß § 35 EStG in Betracht.

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

### 18.3.4 Gewerblicher Grundstückshandel

Wegen der gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft spielen die Regelungen des gewerblichen Grundstückshandels für die Qualifizie-rung der Einkünfte der Fondsgesellschaft unmittelbar keine Rolle, da sie unabhängig von ihrer originären Tätigkeit stets gewerbliche Ein-künfte erzielt. Allerdings können sich die Regelungen zum gewerbli-chen Grundstückshandel mittelbar auf Ebene des Anlegers auswirken.

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

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

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

Für den Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels können auch die Veräußerung von Beteiligungen an Grundstücksgesell-schaften bzw. die Veräußerung von Immobilien durch Grundstücksgesellschaften, an denen ein Steuerpflichtiger beteiligt ist, relevant werden. Daher kann für einen Anleger der Verkauf von Grund-

stücken durch Zielgesellschaften oder von Anteilen an Zielgesellschaften durch eine Investmentgesellschaft als mittelbare Grundstücksveräußerungen unter dem Gesichtspunkt eines gewerblichen Grundstückshandels steuerlich zu berücksichtigen sein.

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

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

- Veräußerung des Grundstücks durch eine Zielgesellschaft
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an einer Zielgesellschaft durch die Fondsgesellschaft bzw. eine Investmentgesellschaft
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an einer Investmentgesellschaft durch die Fondsgesellschaft
- Veräußerung (ganz oder teilweise) des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Anleger

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

- Der Anleger ist an der Zielgesellschaft (mittelbar über die Fondsgesellschaft und die Investmentgesellschaft) zu mindestens 10 % beteiligt oder
- im Falle einer Beteiligung von weniger als 10 % beträgt der anteilige Verkehrswert des Grundstücks mehr als EUR 250.000 oder der anteilige Verkehrswert des Anteils an der Zielgesellschaft beträgt mehr als EUR 250.000.

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

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

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

## 18.3.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer

### 18.3.5.1 Allgemein

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

### 18.3.5.2 Bewertung

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

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

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

### 18.3.5.3 Höhe der Erbschaftsteuer

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

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

# Anlagen

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

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

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

### a) Fondsgesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRA 29331 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, vergleiche § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage zum Verkaufsprospekt). Die Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Investors GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 31901 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Andreas Gollan, Imke Jaenicke und Dr. Peter Lesniczak (geschäftsansässig ebendort). Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der Stellung als persönliche haftende Gesellschafterin für Fondsgesellschaften. Weiterhin übt die persönlich haftende Gesellschafterin die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch die Geschäftsführer Jochen Gedwien, Andreas Gollan, Dr. Peter Lesniczak und Stefan Litterscheidt (geschäftsansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24 - 28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

### b) Treuhänderin:

Treuhänderin ist die Deutsche Fondstreuhand GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 23442 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Mark Hülk (ab 01.01.2022), Stephan Koop und Simon Wiesmann (geschäftsansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen.

### c) Anlageberater/Vermittler:

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

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

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

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

Mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin kommt eine vertragliche Beziehung zustande. Der Zugang der Annahmeerklärung bei dem Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Sämtliche wesentlichen Merkmale des Beteiligungsangebotes sind insbesondere in Kapitel 11, Anteile, des Verkaufsprospektes dargestellt.

## 3. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der Fondsgesellschaft können nur erworben werden,

solange diese noch Kommanditkapital einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

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

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens EUR 5.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Die KVG ist berechtigt, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im Handelsregister anfallen. Daneben trägt der Anleger alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

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

Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 18, Steuern, dargestellt. Die von der Fondsgesellschaft sowie dem Anleger zu zahlenden Kosten sind in Kapitel 12, Kosten, des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt.

#### **5. Risiken des Beteiligungsangebotes**

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

#### **6. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung**

Die Einzahlungstermine und -raten des Zeichnungsbetrages ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie diesem Verkaufsprospekt (siehe Kapitel 11.2, Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen). Nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Treuhänderin zu zahlen.

#### **7. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich

auf den Stand 30.11.2021. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospektnachträge) gültig.

#### **8. Widerrufsrecht**

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

#### **9. Vertragliche Kündigungsbedingungen, Mindestlaufzeit des Vertrages**

Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2033 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter verlängert werden (vergleiche § 14 des Gesellschaftsvertrages). Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 16 f. des Gesellschaftsvertrages.

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

Die Treuhänderin hat das Recht, den Treuhandvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

#### **10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

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

## 11. Sprache

Vertragsbedingungen und sonstige Informationen für den Anleger werden in deutscher Sprache mitgeteilt. Auch während der Vertragslaufzeit findet die Kommunikation in deutscher Sprache statt.

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

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

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt  
Telefon: 069 9566-3232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streit-schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

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

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

## 13. Einlagensicherung

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

# Gesellschaftsvertrag

## HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

Zwischen

1. der HTB Investors GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen und
2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen und
3. der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

### § 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft“ genannt) lautet:  
**HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG.**
2. Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Bremen.
3. Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

### § 2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

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

### § 3 Anlagebedingungen, Investitions- und Finanzplan

1. Die Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB werden für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.
2. Für die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft gilt der als Anlage 1 beigefügte Investitions- und Finanzplan. Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Kommanditkapital von TEUR 20.000. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu TEUR 30.000 ist gemäß den Regelungen des § 4 Ziffer 3 zulässig. Die Planzahlen der in Anlage 1

beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Erhöhungsbetrages.

3. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 6.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2022 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2023. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Kommanditkapitals.
4. Die Einlage ist in Euro kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
5. Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2024 nicht in Anspruch genommen werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Kommanditisten zurückzuzahlen.
6. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 5.000 (zzgl. 5% Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über die Mindestbeteiligungssumme hinausgehende Zeichnungssumme muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
7. Je EUR 1.000 des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil i. S. d. KAGB sowie der Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. den Anlagebedingungen.

### § 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

1. Persönlich haftende Gesellschafterin:  
HTB Investors GmbH, Bremen, mit einer Einlage von EUR 1.000
2. Kommanditisten:  
Deutsche Fondstreuhand GmbH, Bremen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von EUR 1.000  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen, mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000
3. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH („Treuhanderin“) ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhanderin für Dritte („Treuhaber“) um den Betrag von bis zu TEUR 19.997 einmalig oder in Teilbeträgen mit Wirkung für alle Kommanditisten zu erhöhen. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Eine darüberhinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu TEUR 10.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig („erhöhtes Kommanditkapital“).

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Deutsche Fondstreuhänderin. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Ausgabeaufschlag von 5 % zu entrichten. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
5. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Direktkommanditisten und Treugeber werden zusammen auch als „Anleger“ bezeichnet.
6. Alle Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 1 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
7. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seine Zeichnungssumme nach Mahnung und Fristsetzung mit Ausschlussandrohung nicht erbringt, ist die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungssumme des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuhänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuhänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gem. § 181 BGB – im entsprechenden Umfang Anleger in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin in diesem Fall nicht zu.
8. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – ggf. anteilig – aus der Fondsgesellschaft, gleich aus welchem Rechtsgrund, aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, verlangen. Hinsichtlich eines Verzugschadens gem. § 4 Ziffer 7, der im Zusammenhang mit der Nichtleistung der Zeichnungssumme bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
9. Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden bzw. seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuhänderin an die Stelle der Treuhänderin mit der Wirkung, dass die Treuhänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.
10. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind. Sofern eines der vorgenannten Merkmale während der Laufzeit der Gesellschaft auf einen Anleger zutrifft, hat er dies der Treuhänderin oder hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin unverzüglich in schriftlicher Form anzuzeigen. Sollte der Anleger dieser Pflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommen, kann die persönlich haftende Gesellschafterin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.

## § 5 Gesellschafterkonten

1. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten gebucht.
2. Neben den festen Kapitalkonten gem. Ziffer 1 werden bewegliche Kapitalkonten für anteilige Gewinne und Verluste, den einzuzahlenden Ausgabeaufschlag sowie Entnahmen geführt.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich. Die Regelung des § 11 bzgl. des Vorabgewinns bleibt hierdurch unberührt.

## § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.
2. Die Fondsgesellschaft wird die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens gemäß den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) übertragen. Die KVG erhält mit Abschluss des Fremdverwaltungsvertrages die Berechtigung, die Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten.

Der persönlich haftenden Gesellschafterin obliegt in diesem Zusammenhang u. a.

- die Beauftragung der externen KVG,
  - die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen KVG zu erbringenden Dienstleistungen gem. den Vereinbarungen des Fremdverwaltungsvertrages,
  - ggf. die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen KVG, soweit erforderlich,
  - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
  - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
3. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestitionen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Dies gilt auch für die Erteilung der gesellschaftsrechtlichen Zustimmung bei Objektverkäufen der einzelnen Beteiligungsgesellschaften. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits vertreten lassen.
  4. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

#### § 7 Beirat

1. Zur Beratung der persönlich haftenden Gesellschafterin kann bei der Fondsgesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung gebildet werden. Der Beirat besteht aus drei Gesellschaftern. Zwei Beiratsmitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt. Die persönlich haftende Gesellschafterin bestimmt das dritte Beiratsmitglied.
2. Der Beirat ist nicht berechtigt, der persönlich haftenden Gesellschafterin Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist berechtigt, von der persönlich haftenden Gesellschafterin bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirats ist eines seiner Mitglieder oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter beauftragter Dritter, der Angehöriger der wirtschaftsprüfenden

oder steuerberatenden Berufe sein muss, berechtigt, die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft auf deren Kosten einzusehen. Der Beirat ist zur Verschwiegenheit verpflichtet.

3. Die Mitglieder des Beirats werden jeweils für drei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig. Findet die Beiratswahl nicht rechtzeitig vor dem Ende der bestehenden Amtsperiode nach Satz 1 statt, so gilt der Beirat in seiner bisherigen Zusammensetzung bis zur nächsten Beiratswahl, die schnellstmöglich durchzuführen ist, als bestellt.
4. Der Beirat erhält keine Tätigkeitsvergütung. Die Fondsgesellschaft ersetzt dem Beirat die bei seiner Tätigkeit anfallenden notwendigen Auslagen.

#### § 8 Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 30. September nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres am Sitz der Fondsgesellschaft abgehalten werden. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 9 Ziffer 7 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der persönlich haftenden Gesellschafterin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die persönlich haftende Gesellschafterin dies für zweckmäßig hält. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Anleger, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin der Aufforderung von Anlegern zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Anleger selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.  
Der KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 gelten insoweit entsprechend.
3. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d. h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Tag der Versammlung an alle Gesellschafter abgesandt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Somit ist das Einberufungsdatum das Datum des Poststempels. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern.

4. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der persönlich haftenden Gesellschafterin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen nach Versendung – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – der persönlich haftenden Gesellschafterin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
5. Sind in einer Gesellschafterversammlung Kommanditisten, die zusammen mehr als 50 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die persönlich haftende Gesellschafterin nicht anwesend oder vertreten, so ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Form und Frist einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der dann anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
6. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Einlage gewähren eine Stimme.
7. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Einlagen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen.
8. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter, Verwandte ersten oder zweiten Grades oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) oder durch den Finanzberater, der dem Anleger die Beteiligung an der Fondsgesellschaft vermittelt hat, vertreten zu lassen. Die Vertreter nach Satz 1 haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der persönlich haftenden Gesellschafterin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen ist mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin zulässig.
9. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ziffer 8 gilt insoweit entsprechend.
10. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von sechs Wochen nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses – wobei der Tag der Versendung mitgerechnet wird – Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt.

#### **§ 9 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung**

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere
  - a) über die Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft
  - b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung,
  - c) über die Entlastung der KVG und ihrer Geschäftsführung,
  - d) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung,
  - e) über die Entlastung des Beirats,
  - f) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023, in welchen die Benennung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erfolgt,
  - g) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages,
  - h) über Änderungen der Anlagebedingungen gemäß Ziffer 3,
  - i) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 14.
2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen.
3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.
4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages zu Lasten der Gesellschafter gem. § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.
5. Änderungen des § 11 (Gewinn und Verlust) und des § 12 (Entnahmen) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten ist. Bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit ist die Treuhänderin auch mit den Stimmen vertreten, für die ihr keine Weisungen erteilt wurden. Stimmenthaltungen zählen bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die persönlich haftende Gesellschafterin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
7. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn nicht mehr

als 25 % der gesamten Stimmen, dem vor Ablauf der Abstimmungsfrist widersprechen. Im Hinblick auf die Abstimmungsfristen von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 8 Ziffer 3 entsprechend.

#### § 10 Verwahrstelle

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

#### § 11 Gewinn und Verlust

Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:

1. Alle Gesellschafter erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2023. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf den Ergebnissonderkonten gutgeschrieben.
2. Die nach Vorabverzinsung verbleibenden Gewinne und Verluste der Jahre 2021 bis 2023 werden – soweit steuerlich zulässig – durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft daran partizipieren. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter zum 31.12.2023 hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung) gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in den jeweiligen Jahren nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren bis eine Gleichstellung erreicht ist.
3. Nach erfolgter Gleichstellung wird das Ergebnis auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Jahresende verteilt.

Die Gewinn- und Verlustanteile der Gesellschafter sind auf dem hierfür vorgesehenen variablen Kapitalkonto gem. § 5 Nr. 2 zu buchen, ohne dass es hierfür einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung bedarf.

#### § 12 Entnahmen

1. Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, können die Ergebnisanteile in folgender Reihenfolge entnommen werden:
  - a) Die in § 11 genannte Vorabverzinsung
  - b) Sonstige Ergebnisverwendung
2. Über Auszahlungen an die Gesellschafter beschließt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen. Die verfügbare Liquidität soll für Auszahlungen an die Gesellschafter verwendet werden. Auszahlungen können unterjährig auch als Vorabauszahlungen erfolgen.

3. Zahlungen an die Anleger erfolgen in Euro. Sämtliche Gebühren, die z. B. für Zahlungen auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten anfallen, gehen zu Lasten des Anlegers.

#### § 13 Jahresbericht

1. Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und veröffentlicht.
2. Die von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der KVG erhältlich. Spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung bekommt jeder Anleger eine Kopie des Jahresberichtes zur Verfügung gestellt.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

#### § 14 Laufzeit der Fondsgesellschaft

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2033 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf der Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Gesellschafterversammlung kann die Verlängerung der Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

#### § 15 Tod eines Anlegers

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Abweichend von den vorstehenden Regelungen werden Erben und Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 10 von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger der Fondsgesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 17 zu. Die Fondsgesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
4. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen

gemeinsamen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruht das Stimmrecht aus der Beteiligung des Erblassers. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

#### § 16 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
  - a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
  - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
  - c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
  - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
  - e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,
  - f) er aus der Fondsgesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 7),
  - g) auf ihn die in § 4 Ziffer 10 genannten Eigenschaften zutreffen,
  - h) die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.Sofern einer der vorstehenden Gründe eintritt, ist der Anleger verpflichtet, dies unverzüglich der Treuhänderin, hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen. Das Ausscheiden des Kommanditisten ist jedoch bereits mit Eintritt des jeweiligen Ereignisses wirksam, unabhängig von der Information der persönlich haftenden Gesellschafterin.
3. Die Regelungen der Ziffer 2 gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor eine von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes einberufene Gesellschafterversammlung eine neue persönlich haftende Gesellschafterin gewählt hat.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.
6. § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht.

#### § 17 Auseinandersetzung

1. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinandersetzungsguthaben zu zahlen. Dies gilt nicht in Fällen des § 4 Ziffer 7. Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die KVG kann vom ausscheidenden Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ergibt sich aus der Summe der Werte der Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger Schulden der Fondsgesellschaft, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das vom ausscheidenden Anleger unmittelbar oder mittelbar über die Treuhänderin gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Eigenkapital der Fondsgesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB i. V. m. § 271 f. KAGB.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Anleger ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
4. Der ausscheidende Anleger kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

#### § 18 Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Jeder Anleger kann auf das Ende eines Kalenderquartals über seinen unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsanteil oder einen Teil davon verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Geschäftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 5 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
  - a) der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Anleger fällige Ansprüche zustehen oder
  - b) der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht oder

c) durch die Verfügung Beteiligungen entstehen, die gegen die Regelungen zur Beteiligungssumme gemäß § 3 Ziffer 6 verstoßen oder

d) die Verfügung mittelbar oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 20 % an der Fondsgesellschaft führt.

2. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin jederzeit möglich.
3. Eine Übertragung an natürliche oder juristische Personen oder Personengemeinschaften gem. § 4 Ziffer 10 ist nicht zulässig.
4. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

### § 19 Auflösung der Fondsgesellschaft

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

### § 20 Steuerlicher Vertreter

1. Die Gesellschafter bestellen die KVG als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Fondsgesellschaft nur nach Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebsausgaben) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Fondsgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird.

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

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

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.
2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Der Anleger hat der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen, sofern Ausschlussgründe nach § 16 Ziffer 2 eintreten bzw. eingetreten sind. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die persönlich haftende Gesellschafterin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
4. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen. Maßgebend für jeglichen Postversand an den Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, und zwar unabhängig davon, ob dieser von der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin, der KVG, der Treuhänderin oder einem Geschäftsbesorgungsbeauftragten durchgeführt wird, ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Mitteilungen an die Anleger erfolgen mit einfachem Brief. Sie gelten drei Tage ab Datum Poststempel als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
5. Jeder Anleger ist verpflichtet, jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die persönlich haftende Gesellschafterin für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.

6. Der Anleger ist insbesondere verpflichtet, auf Nachfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die im Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinkhalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise hat der Anleger dies unverzüglich schriftlich durch Vorlage geeigneter Dokumente der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin mitzuteilen.
  7. Ferner verpflichtet sich der Anleger, auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (z. B. Common Reporting Standard des OECD sowie des FinanzkontenInformationsaustauschgesetzes) erforderlich sind.
  8. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise weitergegeben werden dürfen. Dies erfolgt insbesondere an Gesellschaften, an welchen die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, oder an die beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Fondsgesellschaft, soweit es für die Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Anleger erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Register- eintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
  4. Gerichtsstand ist Bremen.
- Bremen, 24.11.2021
- HTB Investors GmbH  
-----  
Deutsche Fondstreuhand GmbH  
-----  
HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

## § 22 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.

## Investitions- und Finanzplan der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG gem. § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages

Mittelverwendung	in TEUR	in %
<b>1. Aufwand für den Erwerb von Zielgesellschaften</b>	<b>18.500</b>	<b>92,50</b>
davon Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten	17.619	88,10
davon Transaktionsvergütung	881	4,40
<b>2. Initialkosten</b>	<b>1.400</b>	<b>7,00</b>
davon Konzeptionskosten	200	1,00
davon Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1</sup>	1.200	6,00
<b>3. Liquiditätsreserve</b>	<b>100</b>	<b>0,50</b>
<b>Gesamt</b>	<b>20.000</b>	<b>100,00</b>

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

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

# Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen, (nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt) extern verwaltet durch die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen, (nachstehend „KVG“ genannt) für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB i. V. m. den §§ 273 bis 277, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
2. Bankguthaben gem. § 195 KAGB. Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

### § 2 Anlagegrenzen

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

1. Mindestens 90 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 angelegt.
2. 100 % des in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 investierten Kapitals in werden in Spezial-AIF investiert, die von der KVG verwaltet werden (nachfolgend „Investmentgesellschaften“) und die folgende Vermögensgegenstände erwerben dürfen:
  - a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (sogenannte Altfonds)
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen
  - c) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261

Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren, oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt

- d) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB oder an europäischen oder ausländischen geschlossenen Publikums-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, welche direkt und/oder indirekt in Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) investieren,
- e) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

3. Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Dreizehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ (eingetragen unter HRA 29336 im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen) investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:
  - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handel oder Logistik, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
    - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
  - b) Das investierte Kapital wird nicht in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 angelegt, die direkt oder indirekt in Wohnimmobilien investieren.
4. Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in den durch die KVG verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF „HTB Vierzehnte Immobilienportfolio geschlossene Investment UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG“ eingetragen unter HRA 29335 im Handelsregister beim Amtsgericht Bremen) investiert. Für diesen gelten die folgenden Anlagegrenzen:
  - a) Es werden mindestens 60 % des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände nach Nr. 2 unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt:
    - Betreiberimmobilien vom Typ Hotel, Kino, Pflegeeinrichtungen oder Krankenhäuser sowie Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung,
    - mit einer Mietfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>.
  - b) Es werden maximal 80 % des investierten Kapitals in Wohnimmobilien angelegt.
5. 100 % der indirekt zu erwerbenden Immobilien sind in Deutschland belegen.
6. 100 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände angelegt, bei denen keine Risiken aus Fremdwährungsdarlehen bestehen.

### § 3 Leverage und Belastungen

Die Finanzierung der Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

## ANTEILKLASSEN

### § 4 Anteilklassen

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

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 5 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### a) Ausgabepreis

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

#### b) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,43 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### c) Ausgabeaufschlag

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

#### d) Initialkosten

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

#### e) Steuern

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

### § 6 Laufende Kosten

#### 1. Summe aller laufenden Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Fondsgesellschaft gem. den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,52 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, bis zum 31.12.2022 jedoch mindestens EUR 150.000. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

#### 2. Bemessungsgrundlage

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

Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

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

a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,30 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Bis zum 31.12.2022 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 130.000. Die KVG ist berechtigt, auf jährliche Vergütungen monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

c) Die Deutsche Fondstreuhand GmbH erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,2 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 31.12.2022 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Deutsche Fondstreuhand GmbH ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

#### 4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Investmentgesellschaften

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

#### 5. Verwahrstellenvergütung

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

#### 6. Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen

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

- aa) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
  - bb) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - cc) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - dd) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - ee) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - ff) Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes durch deren Abschlussprüfer;
  - gg) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - hh) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  - ii) Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - jj) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - kk) Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen;
  - ll) Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
  - mm) Angemessene Kosten für den Beirat.
- b) Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Investmentgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Investmentgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei einer Investmentgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 7. Transaktions- und Investitionskosten

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

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

## 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe von bis zu 5 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, z. B. Fremdwährungsgebühren, geleistet.
- d) Der Anleger trägt alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

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

## 10. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft

verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

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

#### 11. Steuern

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

### ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

#### § 7 Ausschüttung

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

#### § 8 Vorabverzinsung

Die Gesellschafter erhalten eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag der Gutschrift ihrer Einlage bis zum 31.12.2023. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf den Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Für die Zahlung der Vorabverzinsung und die weitere Ergebnisverteilung gelten die Bestimmungen des § 12 des Gesellschaftsvertrags.

#### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2033 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

3. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu drei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

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

4. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gem. § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### § 10 Verwahrstelle

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

#### § 11 Schlussbestimmungen

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

# Treuhandvertrag

für die treuhänderische Beteiligung an der  
HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG“ genannten Person  
– nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und

2. der Deutsche Fondstreuhand GmbH,  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen,  
– nachfolgend „Treuhanderin“ genannt –

sowie

3. der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG,  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen,  
– nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt –

## Präambel

1. Grundlage dieses Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Anleger gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).
2. Die Treuhanderin ist gem. §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist zu erhöhen, bis das Kapital der Fondsgesellschaft TEUR 20.000 oder maximal TEUR 30.000, zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag beträgt.
3. Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen.
4. Der Beitritt eines Anlegers erfolgt ausschließlich als Treugeber. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhanderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das Rechtsverhältnis zwischen einem in die Rechtstellung eines unmittelbaren Kommanditisten gewechselten Treugebers (§ 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages, gemeinsam im Folgenden „Anleger“) regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie in entsprechender Anwendung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhanderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.

## Teil I Treuhandvertrag

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

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhanderin, die von ihr für den Treugeber erworbene und im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treuhanderin hat wegen aller Maßnahmen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung den Weisungen des Treugebers zu folgen. Sie hat die Informations- und Kontrollrechte gem. dem Gesellschaftsvertrag nach pflichtgemäßem Ermessen für den Treugeber wahrzunehmen. Der Treugeber ist berechtigt, diese Rechte auch selbst wahrzunehmen, sofern er dies der Treuhanderin zuvor schriftlich mitgeteilt hat.
3. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Anleger zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.
5. Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhanderin geschlossen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhanderin. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhanderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von ihrer gegengezeichneten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.
6. Die Treuhanderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich oder ähnlich lautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhanderin in das Handelsregister erfolgt nach dem Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweils von den Treugebern übernommenen Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Fondsgesellschaft.
7. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener

Kommanditist. Im gleichen Umfang und entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

8. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhanderschaft ergeben können.
9. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gem. Beitrittserklärung übernommene Einlage zzgl. vereinbartem Ausgabeaufschlag hierauf nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung zur Zahlung vollständig auf das in der Beitrittserklärung benannte Beitrittskonto einzuzahlen. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gem. § 4 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
10. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Anleger übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
11. Die Treuhänderin hat, unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB, Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung stehen. Sie muss für den Treugeber nicht in Vorleistung gehen, sondern kann von ihm zuvor Zahlung verlangen.
12. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## § 2 Übertragung und Belastung von Beteiligungen

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

## § 3 Tod des Treugebers

1. Im Falle des Todes eines Treugebers gilt § 15 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
2. Die Weisungsrechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin und auch ihr Stimmrecht bei Gesellschafter-

beschlüssen ruhen, solange sie sich nicht legitimiert haben und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin – bzw. im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft – schriftlich angezeigt haben. Bis zur Legitimation bzw. Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner bei allen zur Fortführung des Gesellschafterverhältnisses notwendigen Handlungen mitzuwirken.

## § 4 Beendigung und Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.
2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist oder wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.
3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der unter Nummer 2 genannten Gründe beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 4 Ziffer 7 oder 10 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhänderin deshalb anteilig aus der Fondsgesellschaft aus, ist das Treuhandverhältnis beendet, ohne dass es weiterer Willenserklärungen bedarf. Der Treugeber kann in diesem Fall die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.
5. Der Treugeber kann gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe des Teil II und III

dieses Vertrages wahr. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Der Treugeber hat der Treuhänderin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf eigene Kosten zu erteilen und die Kosten der Handelsregistereintragung zu tragen.

#### **§ 5 Personenmehrheit**

1. Sofern die Treuhänderin nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
2. Personenmehrheiten nach § 5 Ziffer 1 bevollmächtigen sich hiermit für die Dauer dieses Vertrages gegenseitig, Erklärungen und Schriftstücke, die einem von ihnen zugehen, mit rechtsverbindlicher Wirkung gegen alle entgegenzunehmen.
3. Die Abgabe von Erklärungen, einschließlich der Stimmrechtsausübung durch einen der Treugeber wirkt für und gegen die gesamte Personenmehrheit.

## **Teil II**

### **Treuhand-Verwaltungsvertrag**

#### **§ 6 Auftrag zur Verwaltung**

Wenn der Treugeber gem. § 4 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten, dann beauftragt er zugleich die Treuhänderin, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Unbeschadet dessen kann der Kommanditist seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben. Die Treuhänderin darf mit anderen Anlegern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

#### **§ 7 Laufzeit, Beendigung**

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

## **Teil III**

### **Gemeinsame Vorschriften für die Verwaltungs- und Treuhandverhältnisse**

#### **§ 8 Pflichten der Treuhänderin**

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Den Anlegern sind Protokolle der Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft unverzüglich durch die Treuhänderin zuzusenden.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen sowie alle sonstigen Zahlungen, die auf die Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Anleger weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Anleger ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für alle Anleger empfangsbevollmächtigt.
4. Nach § 152 Abs. 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Pflichteinlage herabmindert, der Zustimmung des Anlegers. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
5. Die Treuhänderin erstattet dem Anleger zeitnah nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen schriftlichen Bericht, der auch Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle enthalten soll. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger auch gesondert über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in angemessenen Abständen zu unterrichten.
6. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Anlegers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft ist nicht Dritte i. S. dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.

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

1. Die Treuhänderin hat den Anleger unverzüglich über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, unter Übersendung der relevanten Unterlagen, zu informieren und sich Weisungen einzuholen.
2. Die Treuhänderin nimmt an allen ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlungen teil, sofern sie nicht durch höhere Gewalt daran gehindert wird. Über das Ergebnis der Versammlungen berichtet die Treuhänderin dem Anleger zeitnah schriftlich.

3. Die Treuhänderin ist beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten oder treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, auszuüben, soweit der Anleger nicht von seinem Recht Gebrauch macht, diese selbst auszuüben. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben.
4. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin bei der Ausübung der Rechte für den Anleger die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes anzuwenden und nach bestem Wissen und Gewissen und i. S. d. Anlegers nach pflichtgemäßem Ermessen zu handeln. Die Treuhänderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen.
5. Bei einer Änderung der Anlagebedingungen, die nach Maßgabe des § 267 Abs. 3 Satz 1 KAGB mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, darf die Treuhänderin das Stimmrecht bezüglich der Änderungen der Anlagebedingungen nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben.

#### § 10 Anlegerregister, Datenschutz

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.
2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen gemäß § 11 Ziffer 2. Dies umfasst insbesondere auch den Versand von Jahresberichten, Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen, steuerlichen Ergebnissen sowie Ausschlusschreiben. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.

4. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise analog zu § 21 Ziffern 8 und 9 des Gesellschaftsvertrages weitergegeben werden dürfen.
5. Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten gespeichert und verwendet werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

#### § 11 Pflichten des Anlegers

1. Der Anleger ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen oder verwalteten Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, dieser den Gegenwert der Leistung auf erstes Anfordern zu erstatten.
2. Jeder Anleger hat der Treuhänderin etwaige Änderungen der in § 10 Ziffer 1 genannten gemachten Angaben unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Vom Anleger mitgeteilte Änderungen und Sachverhalte sind gegebenenfalls durch (nach Vorgabe der Treuhänderin) geeignete und aktuelle Unterlagen (z. B. Bestätigungen von Steuerberatern, aktuelle Handelsregisterauszüge) unverzüglich nachzuweisen. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die Treuhänderin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
3. Jeder Anleger ist verpflichtet, seine Sonderbetriebsausgaben, die in die Jahressteuererklärung aufgenommen werden sollen, spätestens drei Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft (31.12.) der Treuhänderin mitzuteilen. Werden sie nicht rechtzeitig mitgeteilt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, die Sonderbetriebsausgaben unberücksichtigt zu lassen, sofern nicht der Gesellschafter auf seine Kosten eine berichtigte Jahressteuererklärung bei der Fondsgesellschaft in Auftrag gibt.

#### § 12 Vergütung

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern des Fonds gegenüber erbringt, von der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,2 % der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschriebenen Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 31.12.2022 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.
2. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### § 13 Haftung der Treuhänderin

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

### § 14 Schlussbestimmungen

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Anlegers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (drei Tage ab Datum des Poststempels) als ihm zugegangen.
2. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
3. Die Beitrittserklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Treuhandvertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.

6. Erfüllungsort ist der Sitz der Treuhänderin. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit zulässig, der Sitz der Treuhänderin.

Bremen, den 24.11.2021

-----  
HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment  
Portfolio GmbH & Co. KG

-----  
Deutsche Fondstreuhand GmbH

# NOTIZEN







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