

ProReal Kapstadtring

Informationsdokument

gemäß § 307 Abs. 1 und 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB)

betreffend die Beteiligung an der

ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

INFORMATIONSDOKUMENT

in Kooperation mit der
One Group GmbH

Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gemäß
§ 307 Abs. 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF gemäß § 285 KAGB

ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Juni 2022

Die ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“). An der ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft dürfen sich nur professionelle und semi-professionelle Anleger im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB beteiligen.

Eine Beteiligung von Privatanlegern ist nicht zulässig.

INFORMATIONSDOKUMENT

1.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN	5
2.	DAS BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK/ANLAGEN	6
2.1	Überblick über das Beteiligungsangebot	6
2.2	Anlagen	10
3.	DIE BETEILIGUNGSSTRUKTUR IM ÜBERBLICK	11
4.	WESENTLICHE RISIKEN DER BETEILIGUNG AN DER FONDSGESELLSCHAFT	11
4.1	Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und der einsetzbaren Vermögensgegenstände sowie weitere Risiken	12
4.2	Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Leverage) verbundene Risiken	23
4.3	Wesentliche Risiken der Fondsanlage	23
4.4	Nachhaltigkeitsrisiken	25
5.	ANLAGESTRATEGIEN UND ANLAGEZIELE	25
5.1	Anlagestrategie, Ausschüttungen	25
5.2	Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	26
5.3	Anlageziele	26
6.	ART DER VERMÖGENSWERTE, TECHNIKEN UND DAMIT VERBUNDENE RISIKEN	26
6.1	Art der Vermögenswerte und Art der Techniken	26
6.2	Konkrete Anlageobjekte	27
6.3	Risiken der Vermögenswertkategorien und Techniken	31
6.4	Anlagebeschränkungen	31
6.5	Leverage	32
7.	ÄNDERUNGEN DER ANLAGESTRATEGIE UND –POLITIK	33
8.	RECHTSSTELLUNG DES ANLEGERS	34
8.1	Vertragsbeziehungen	34
8.2	Wesentliche Rechte des Anlegers	34
8.3	Gerichtsstand, Rechtsordnung	35
8.4	Durchsetzung von Rechten	36
9.	IDENTITÄT UND PFLICHTEN WESENTLICHER DIENSTLEISTER	36
9.1	Identität und Pflichten der KVG	36
9.2	Identität und Pflichten der Verwahrstelle	36

9.3	Identität und Pflichten des Abschluss-/Rechnungsprüfers	37
9.4	Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister	37
10.	ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL	37
11.	AUSLAGERUNGEN UND UNTERVERWAHRUNG	38
11.1	Auslagerungen	38
11.2	Unterverwahrung	38
12.	BEWERTUNG	38
12.1	Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts	38
12.2	Bewertung einzelner Vermögensgegenstände	38
13.	LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT	39
13.1	Keine Rückgabemöglichkeit der Anteile	39
13.2	Grundsätze des Liquiditätsmanagements	39
14.	KOSTEN	40
15.	HINWEIS AUF BESONDERE INTERESSENKONFLIKTE	40
16.	FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER / GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ	41
17.	ANTEILE UND DEREN ERWERB	42
17.1	Anteile und Anteilklassen	42
17.2	Anleger	42
18.	ANGABE DES NETTOINVENTARWERTS/MARKTPREIS DER ANTEILE	42
19.	ANGABE ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT	43
20.	PRIMEBROKER	43
21.	OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN	43
	ANLAGEN	43
	Anlage 1 - Anlagebedingungen	45
	Anlage 2 - Gesellschaftsvertrag	46
	Anlage 3 - Bewertungsrichtlinie	47
	Anlage 4 - Dienstleister	48

Anlage 5 - Auslagerung	49
Anlage 6 - Kosten	51
Anlage 7 - Nettoinventarwert	52

1. VERTRIEBS- UND VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN

Die Fondsgesellschaft "ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft" ist ein geschlossener Spezial-AIF nach dem KAGB. Die Anteile an den Fondsgesellschaften sind nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet oder vorgesehen. Ein etwaiger Vertrieb erfolgt ausschließlich gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern. Eine spätere Übertragung der Fondsanteile darf ebenfalls nur an solche Anleger erfolgen.

Ein aktiver Vertrieb außerhalb Deutschlands ist nicht gestattet.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um einen inländischen geschlossenen Spezial-AIF (§ 1 Absätze 5, 6 und 7 sowie 13 KAGB) in Form einer Investmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.

Die Zeichnung von Kommanditanteilen an den Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen sind den an der Zeichnung Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Eintrittsvereinbarung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Jede Zeichnung von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt auf Risiko des Anlegers.

Personen- oder Kapitalgesellschaften, die in den USA, Kanada, Australien, Irland oder Japan einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, dürfen weder mittelbar oder unmittelbar Anteile an dem Fonds halten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines der oben genannten Staaten errichtet und/oder dort ihren tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz haben und/oder dort unbeschränkt steuerpflichtig sind.

2. DAS BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK/ANLAGEN

2.1 Überblick über das Beteiligungsangebot

Firma des in Gründung befindlichen Spezial-AIF, Sitz/Anschrift	ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (derzeit noch firmierend als ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. KG Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg Amtsgericht Hamburg HRA 128533) ("Fondsgesellschaft")
Art des Investmentvermögens	Inländischer geschlossener Spezial-AIF gemäß KAGB in Form einer Investmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.
Kommanditkapital der Fondsgesellschaft	Durch Leistung der Pflichteinlagen beträgt das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft mindestens EUR 21.150.000,00 und bis zu EUR 22.000.000,00.
Gesellschaft des Komplementärs der Fondsgesellschaft, Sitz/Anschrift, HR-Nummer	One Komplementär 2 GmbH Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg HRB 134216, Amtsgericht Hamburg ("Komplementär")
Geschäftsführer	Malte Thies, Peter Michael Steuerer
Name/Firma der geschäftsführenden Kommanditistin, Sitz/Anschrift	One Capital Emissionshaus GmbH Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg Amtsgericht Hamburg HRB 115429 ("Geschäftsführende Kommanditistin")
Geschäftsführung	Malte Thies, Peter Michael Steuerer
Art der Beteiligung	Kommanditbeteiligung
Anlagestrategie	Immobilien – Gewerbe (Serviced-Apartments) Bei der Auflegung, Strukturierung und Verwaltung der Fondsgesellschaft wird darauf geachtet, dass Anleger, welche die Vorgaben der Anlageverordnung beachten müssen, die Beteiligung nach § 2 Absatz 1 S.1 Nr. 14c AnlV zuordnen können. Es wird allerdings keine Garantie oder Zusicherung für eine derartige Zuordnung gegeben.

Geplante Investition	Die Fondsgesellschaft beabsichtigt sich indirekt über den Erwerb von bis zu 89,90 % der Anteile der ProReal Kapstadt-ring 1 GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) mit Sitz in Hamburg an einem Objekt in Hamburg zu beteiligen. Der vorgesehene Kaufpreis für den Erwerb der Anteile beträgt rund EUR 19,2 Millionen wobei sich der Kaufpreis um maximal bis zu EUR 690.000,00 nachträglich erhöhen kann. Nähere Angaben sind in Abschnitt 5 aufgeführt.
Geplantes Volumen	Aktueller Verkehrswert der Immobilie, die indirekt erworben werden soll: EUR 28,3 Millionen
Fremdfinanzierung (auf Ebene der Objektgesellschaft)	Maximal 60 % des Verkehrswertes der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt, z.B. über die Objektgesellschaft zugeordneten Vermögensgegenstände. Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Auflegung der Fondsgesellschaft. 1. Darlehen DZ Hyp AG Auf Ebene der Objektgesellschaft ist ein Darlehen in Höhe von EUR 13.600.000,00, das zirka 48 % des Verkehrswertes der Immobilie (ohne wertsteigernde Investitionen) entspricht, bei der DZ Hyp AG aufgenommen worden. Darlehenslaufzeit: 1. März 2032 Darlehenszins: 2,39 % p.a. Tilgung: 2 % p.a. ab 1. April 2027 2. Zwischenfinanzierung Die SORAVIA Capital Four GmbH und die SORAVIA Capital TWO GmbH haben der Objektgesellschaft zwei Mezzaninedarlehen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 19.000.000,00 gewährt und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2022. Die Laufzeit kann darüber hinaus zu gleichen Konditionen flexibel verlängert werden. Der Zins beträgt jeweils 10,75% p.a. und ist ebenfalls quartalsweise nachträglich fällig.
Mindestliquidität	Es bestehen keine festen Mindestliquiditätsvorgaben.
Zielgruppe	Das Beteiligungsangebot richtet sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger i.S.d. KAGB, die bereit sind, indirekt in ein langlaufendes Investment im Im-

	mobilen-Bereich zu investieren. Es handelt sich um ein illiquides Investment. Ein Zweitmarkt wird weder gestellt noch wird dieser erwartet. Anlegern, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind und/ oder den Totalverlust ihrer Investition nicht ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen können, wird von einer Beteiligung abgeraten.
Beirat/Anlageausschuss	Anleger nehmen ihre Rechte in der Gesellschafterversammlung wahr. Für bestimmte Maßnahmen der Fondsgesellschaft (z.B. bestimmte Änderungen der Anlagebedingungen) ist die Zustimmung oder Abstimmung mit den Anlegern erforderlich. Ein Beirat oder Anlageausschuss besteht nicht.
Mindestpflichteinlage	EUR 200.000,00 (Zweihunderttausend Euro). Höhere Pflichteinlagen müssen ohne Rest durch EUR 1.000,00 teilbar sein. Ausgenommen hiervon sind die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Komplementärin – näheres regelt der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.
Agio	Der Ausgabeaufschlag ("Agio") beträgt bis zu 3,5 % der Pflichteinlage.
Kapitalabrufe	Die Pflichteinlage ist spätestens vierzehn Tage nach Eingang der von der Geschäftsführende Kommanditistin gegenzeichneten Beitrittserklärung über die Annahme des Beitrittsangebots auf das in der Beitrittserklärung angegebene Fondskonto der Gesellschaft zu leisten.
Laufzeit/Kündigung	Die Fondsgesellschaft ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft befristet. Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum 30. Juni 2033. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 50 % der vorhandenen Stimmen verlängert werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird die Anleger mit einer Vorlaufzeit von mindestens zwölf Monaten über den Ablauf der Grundlaufzeit oder eines Verlängerungszeitraums schriftlich informieren und die Anleger zur Beschlussfassung über eine Verlängerung der Laufzeit, sofern eine solche Verlängerung zulässig ist, auffordern. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch einen Anleger während der Laufzeit ist nicht möglich.

Übertragbarkeit der Beteiligung	Eine Verfügung über Kommanditanteile (oder Teile davon) ist vorbehaltlich der Regelungen in § 16 des Gesellschaftsvertrages und der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ("KVG") zulässig.
Sachauszahlung	Nicht zulässig
Externe KVG	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH Kapstadtring 8, 22297 Hamburg Telefon: +49 (0) 40 300 57-0 Telefax: +49 (0) 40 300 57-61 42 E-Mail: service@hansainvest.de Internet: www.hansainvest.de BaFin-ID: 105509
Dienstleister	One Group GmbH Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg Telefon: +49 (0) 40 69 666 69-900 Telefax: +49 (0) 40 69 666 69-909, E-Mail: info@onegroup.de Internet: www.onegroup.de
Anlegerverwaltung	ProReal Anlagerservice GmbH Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg Telefon: +49 (0) 40 69 666 69-969 Telefax: +49 (0) 40 69 666 69-909, E-Mail: info@onegroup.de Internet: www.onegroup.de
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Abschluss-/Rechnungsprüfer (für das Rumpfgeschäftsjahr und ggf. die Folgejahre)	Deloitte GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rosenheimer Platz 4, 81669 München
Steuern	Ebner Stolz, Mendelssohnstraße 87, 60325 Frankfurt am Main Die Fondsgesellschaft soll ausschließlich vermögensverwaltend tätig sein.
Kosten	Angaben zu den laufenden Kosten der Fondsgesellschaft, zu Transaktionsgebühren sowie zur erfolgsabhängigen Vergütung des Asset Managers und deren Berechnung sind

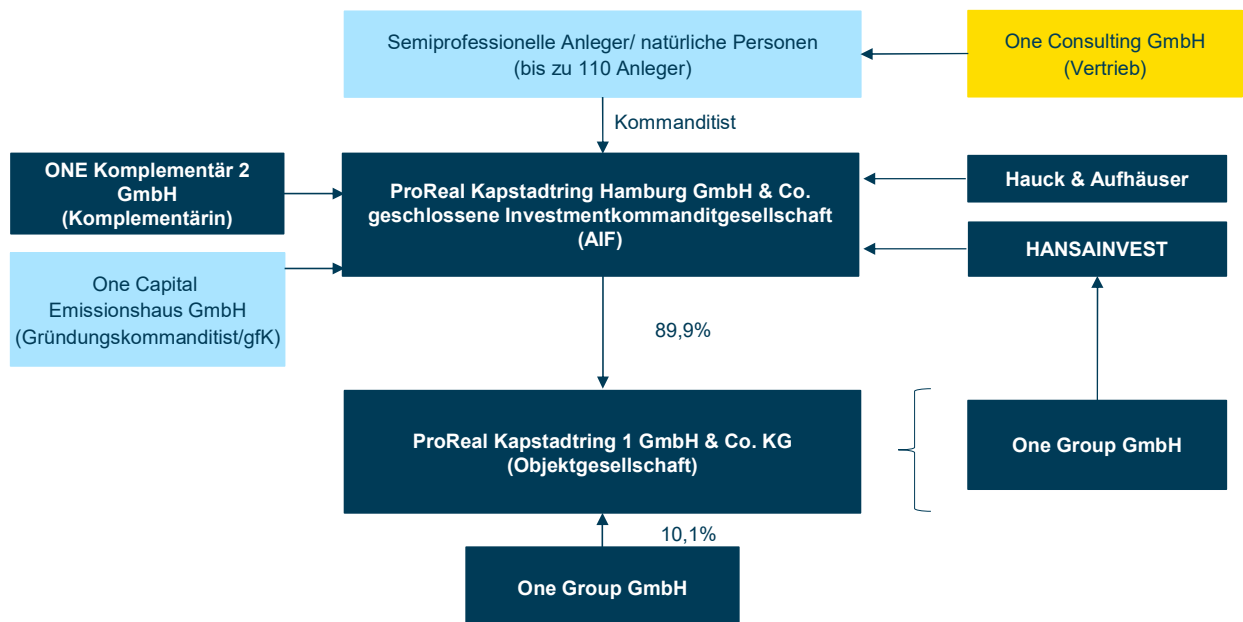
den Anlagebedingungen zu entnehmen (siehe Anlage „Kosten“).

2.2 Anlagen

Die folgenden weiteren Dokumente sind Bestandteil dieses Informationsdokuments oder wurden dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt:

- Anlagebedingungen inkl. Anlage 1, nachfolgend "**Anlagebedingungen**" (Stand Juni 2022)
- Gesellschaftsvertrag, nachfolgend "**Gesellschaftsvertrag**"
- Bewertungsrichtlinie für die Bewertung von Vermögensgegenstände, nachfolgend "**Anlage Bewertungsrichtlinie**"
- Beschreibung sonstiger Dienstleister gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 Nr. 8 KAGB, nachfolgend "**Anlage Dienstleister**"
- Beschreibung der ausgelagerten Tätigkeiten gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 Nr. 10 KAGB, nachfolgend "**Anlage Auslagerung**" zzgl. der Liste der externen Bewerter
- Beschreibung der Entgelte, Gebühren und sonstigen Kosten, nachfolgend "**Anlage Kosten**"
- Angabe des Nettoinventarwerts, nachfolgend "**Anlage Nettoinventarwert**"

3. DIE BETEILIGUNGSSTRUKTUR IM ÜBERBLICK



4. WESENTLICHE RISIKEN DER BETEILIGUNG AN DER FONDSGESELLSCHAFT

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind Risiken verbunden.

Es handelt sich um eine unternehmerisch geprägte, langfristige Investition, die mit unternehmerischem Risiko verbunden ist. Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken werden nachstehend dargestellt. Anlegern, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind und/ oder den Totalverlust ihrer Investition nicht ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen können, wird von einer Beteiligung abgeraten.

Diese Hinweise wurden auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Informationsdokuments verfügbaren wirtschaftlichen Daten und geltenden rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erstellt. Spätere Änderungen, z.B. in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis – jeweils gegebenenfalls auch rückwirkend –, sowie tatsächliche (möglicherweise unvorhergesehene) Entwicklungen können sich z.B. auf die Erträge und Veräußerungserlöse und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie die Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft und auf Art und Umfang der im Zusammenhang mit der Beteiligung bestehenden Risiken nachteilig auswirken.

Jeder Anleger sollte vor diesem Hintergrund seine Entscheidung über eine Beteiligung an den Fondsgesellschaften erst nach sorgfältiger Abwägung der Risiken einer derartigen Beteiligung treffen. Er sollte

dabei insbesondere die nachstehend aufgeführten wesentlichen, im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot stehenden Risiken berücksichtigen, die sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten und dadurch nachteilige Auswirkungen auf die Beteiligung verstärken können. Ferner wird empfohlen, den Rat eines unabhängigen, sachkundigen Beraters einzuholen.

Ein Ausfallkapital oder Garantiekapital steht nicht zur Verfügung. Es besteht deshalb auch keine Gewähr, dass die Anleger den Betrag ihrer eingezahlten Kapitalzusagen zurückerhalten.

Es besteht das Risiko eines Totalverlustes der gezeichneten Einlage.

4.1 Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und der einsetzbaren Vermögensgegenstände sowie weitere Risiken

(a) Marktrisiko

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Immobilienpreisen, Mietpreisen, Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind (§ 5 Absatz 2 Nr. 1 KA-VerOV).

Insbesondere die nachfolgenden Marktrisiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der hierüber gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Wert des Kommanditanteils auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er möglicherweise das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger kann sein investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

- Wertänderungsrisiko: Die Vermögensgegenstände, in die die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände, insbesondere der Marktwert des Grundbesitzes, gegenüber dem Einstandspreis fällt.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind.

- Kapitalmarktrisiko: Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Immobilien hängt insbesondere von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern

beeinflusst wird. Auf die Wertentwicklung können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Auch die staatliche Konjunktur- und Finanzpolitik kann Auswirkungen auf den jeweiligen Markt und damit das Risiko der Investition haben. Es können selbst dann Rückschläge am Immobilienmarkt auftreten, wo die Entwicklungsaussichten ursprünglich als günstig betrachtet wurden.

- Inflationsrisiko: Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs der Fondsgesellschaft liegen.
- Konzentrationsrisiko: Es erfolgt eine Konzentration in bestimmte Immobilien bzw. in einen bestimmten Grundbesitz an einem Standort. Die Fondsgesellschaft ist von der Entwicklung der Immobilien, des Standortes und der entsprechenden Märkte besonders stark abhängig.
- Risiko von negativen Habenzinsen: Die Fondsgesellschaft legt liquide Mittel ggf. bei der Verwahrstelle oder anderen Banken an. Für diese Bankguthaben kann mitunter ein Zinssatz vereinbart sein, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor bzw. dessen Nachfolge-Referenzzinssatz ab ca. 2022) oder einem anderen Zinsindex abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor (bzw. andere Zinsindex) unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

(b) Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Investmentvermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit des Investmentvermögens beeinträchtigt, Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (§ 5 Absatz 3 Nr. 2 KAVerOV).

Insbesondere die nachfolgenden Liquiditätsrisiken bestehen:

- Illiquidität erworbener Vermögensgegenstände: Die Fondsgesellschaft beteiligt sich an Immobilien. Es handelt sich um eine illiquide Investition. Für den Fall größerer Zahlungsverbindlichkeiten kann Liquidität ggf. nicht kurzfristig gewonnen werden; eine Mindestliquidität muss nicht vorgehalten werden. Es besteht damit das Risiko, dass die Fondsgesellschaft weitere Fremdmittel aufnehmen muss. Es besteht die Möglichkeit, dass keine kurzfristige Finanzierung gewonnen werden kann. Dies kann im schlechtesten Fall zu einer ungeplanten Veräußerung der gehaltenen Immobilien unter Wert oder zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen.
- Kreditaufnahme/Fremdfinanzierungsmittel: Die Fondsgesellschaft kann direkt oder indirekt durch die Objektgesellschaft zu Investitionszwecken Kredite oder sonstige Finanzierungsmittel nutzen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite bzw. sonstiger Finanzierungsmittel kann die Liquidität der Fondsgesellschaft gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, kann nicht

garantiert werden, dass die Fondsgesellschaft die notwendigen Mittel durch kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann.

Sollte der Kapitaldienst der bestehenden Finanzierungen nicht geleistet werden können – beispielsweise aufgrund von Mietausfällen –, kann es zu außerordentlichen Kündigungen von Darlehen durch die finanzierende Bank kommen. Zudem wären die finanzierenden Banken in diesem Fall zur Zwangsverwertung des Grundbesitzes, die der Sicherung von Darlehen dienen, berechtigt.

Negative Wertentwicklungen der Immobilien können zu Verletzungen von Zusicherungen in Darlehensverträgen (etwa der Überschreitung des Beleihungsrahmens) führen und die Nachforderung von Sicherheiten, den Weiterverkauf der Darlehen oder außerordentliche Kündigungen der finanzierenden Bank zur Folge haben.

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

Es besteht dennoch das Risiko, dass die für den Erwerb der Immobilien vorgesehene Fremdfinanzierung durch Bankkredite nicht zustande kommt oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als angenommen erlangt werden kann.

Eine unzureichende oder nur zu schlechteren Kondition verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Fondsgesellschaft zur Folge haben und einem Ankauf der Immobilien in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Dadurch werden die Erträge aus der Vermietung erheblich beeinträchtigt, was sich mittelbar auf die Auszahlungen an die Anleger und die Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft negativ auswirken kann.

- Ausgestaltungsilliquidität: Ferner können insbesondere folgende Faktoren Auswirkungen auf die Liquidität haben:

- Dauer einer etwaig erforderlichen Umschreibung der Eigentümerposition

(c) Kontrahentenrisiko

Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann (§ 5 Absatz 3 Nr. 3 KAVerOV).

Insbesondere die nachstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Der Anleger könnte daher sein investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

- Allgemeines Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiko: Durch den Ausfall eines Kontrahenten können für die Fondsgesellschaft Verluste entstehen. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste eintreten. Die Partei eines für Rechnung der Fondsgesellschaft geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung der Fondsgesellschaft geschlossen werden.
- Immobilienverkaufsrisiko: Beim etwaigen Verkauf von Immobilien ergibt sich das Risiko eines Forderungsausfalles, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer. Auch muss damit gerechnet werden, dass es wegen einer möglichen restriktiveren Kreditvergabe der Banken für Kaufinteressenten besonders schwierig ist, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Immobilien erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken. Zudem ist nicht auszuschließen, dass etwaige Veräußerungserlöse nicht wie geplant erzielt werden können. Hierdurch können die beabsichtigten Auszahlungen an die Anleger verzögert werden und sich vermindern.

(d) Immobilienrisiken

Die Fondsgesellschaft investiert in Immobilien. Im Zusammenhang mit einer solchen Investition können insbesondere folgende immobilienbezogene und/oder investitionsstrukturbezogene Risiken auftreten, die aufgrund der eingeschränkten Risikostreuung durch unterschiedliche Märkte und Mieter, erhebliche Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben können:

- Konzentrationsrisiken: Die Fondsgesellschaft wird planmäßig nur in einen Standort investieren. Die Fondsgesellschaft ist von der Entwicklung dieses relativ engen Marktes besonders stark abhängig. Änderungen dieses Marktes haben entsprechend starke Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft – diese können auch negativ sein.
- Risiken im Zusammenhang mit Erweiterungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten: Aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse kann es zu nicht vorhersehbaren Baumaßnahmen kommen, die u.a. zu Kostenbelastungen für die Fondsgesellschaft führen können.
- Risiko von Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängeln: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf den Grundstücken Altlasten oder Verunreinigungen bestehen oder zukünftig entstehen, die beseitigt werden müssen. Hierdurch können Kosten anfallen, welche mittelbar die Fondsgesellschaft und somit im Ergebnis wirtschaftlich die Anleger zu tragen haben.

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

- Risiko von Erschließungskosten, Ausbaubeiträgen, Sanierungsumlagen: Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nach dem Erwerb der Grundstücke entstehende Erschließungskosten,

Ausbaubeiträge und Sanierungsumlagen, die beispielsweise für den Ausbau einer Straße anfallen können, anteilig zu tragen hat. In diesen Fällen könnte es zu Ertragseinbußen kommen.

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

Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Dadurch können im Vergleich zu den Annahmen geringere Mieterträge erzielt werden. Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter, z.B. aufgrund schlechterer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, verschlechtern (bis hin zur Insolvenz), kann es zu Ausfällen von Mietern kommen.

- Neu- und Anschlussvermietung, Leerstandsrisiko: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Flächen bei einem Ausfall von Mietern oder bei Beendigung von Mietverträgen nur teilweise oder nur mit zeitlicher Verzögerung vermietet werden können. Der Erfolg von ggf. erforderlichen Neuvermietungen ist insbesondere von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Anschlussvermietung abhängig.

Bei einer Neu- oder Anschlussvermietung können, z.B. aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen des Mieters oder der Mieter, weitere Aufwendungen erforderlich werden, die sich nicht auf den/die Mieter umlegen lassen und in der Folge die Auszahlungen verringern. Können die Aufwendungen auch nicht aus der Liquiditätsreserve bedient werden, so kann die Aufnahme von Fremdmitteln notwendig werden.

- Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung: Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung höher ausfallen als von der Fondsgeschäftsführung angenommen.

Werden Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in genügendem Maße durchgeführt, kann sich dies negativ auf den Wert der Immobilien auswirken und damit das beabsichtigte Ergebnis der Beteiligung bis hin zum Verlust des Anlagebetrages beeinflussen.

- Nutzungs- und Gefährdungsrisiken: Die Fondsgesellschaft trägt nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilien mittelbar das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines ganzen oder teilweisen Nutzungsausschlusses.

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

- Versicherungsrisiken: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen von Versicherungen, z.B. im Falle der (teilweisen) Zerstörung der Immobilien, nicht ausreichen, um die Kosten für einen Wiederaufbau und den Ersatz für die Zeit der Mietausfälle vollständig zu decken. Es besteht daher das Risiko, dass über die Versicherungsleistungen hinausgehende Kosten von der Fondsgesellschaft zu tragen sind.

Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz sind typischerweise Selbstbehalte zu tragen was zu einer Verminderung der Liquidität sowie letztendlich der Auszahlungen führen kann.

Feuer-, Sturm- und Elementarrisiko: Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass keine Versicherung abgeschlossen wird, auch wenn dies – insbesondere bei einer Rückschau und entsprechenden Schäden – für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich günstiger gewesen wäre. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass eine Versicherung nicht zahlungsbereit ist oder nur verzögert zahlt. Entsprechende Versicherungssummen fließen der Fondsgesellschaft (indirekt) daher ggf. nicht oder nur verzögert zu.

- Schlüsselpersonenrisiko: Der Dienstleister wird die KVG bei der Investition und Desinvestition der Fondsgesellschaft sowie der Verwaltung der Immobilien beraten. Die Kenntnisse und Erfahrungen des Asset Managers hängen stark von der Kenntnis und Erfahrung einzelner dort beschäftigter Personen ab. Fallen diese aus, so besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht den gewünschten wirtschaftlichen Erfolg erzielen. Dies kann den Ertrag der Fondsgesellschaft nachhaltig vermindern.
- Fristeninkongruenz zwischen Laufzeit und Investitionen: Die Fondsgesellschaft kann und wird Investitionen in Vermögensgegenstände vornehmen, deren Investitionszeitraum länger als die Laufzeit der Fondsgesellschaft sind. Derartige Investitionen sind ggf. nicht, nur schwer oder nur unter Preis zum Ende der (ggf. verlängerten) Laufzeit veräußerbar. In allen Fällen kann es zu einer Minderung des wirtschaftlichen Ergebnisses auf Ebene der Fondsgesellschaft und mithin auch bei den Anlegern zu einer entsprechenden Minderung des wirtschaftlichen Ergebnisses kommen.
- Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen: Aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen oder verwaltungsrechtlichen Auflagen beziehungsweise Verfügungen können sich zusätzliche Belastungen für die Fondsgesellschaft und die Immobilien selbst ergeben. Derartige zusätzliche Belastungen können sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis für die Anleger auswirken
- Terrorismus: Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird, und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken

werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Die oben genannten weiteren mit der Versicherung verbundenen Risiken gelten entsprechend

- (e) Besondere Risiken der Immobilie „Kapstadtring 1+3“, in die indirekt über den Erwerb der Anteile an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG investiert werden soll

Immobilie: **Die Immobilie steht unter Denkmalschutz.** Hieraus ergeben sich erhebliche Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung und können sich erheblich höhere finanzielle Aufwendungen hinsichtlich baulicher Veränderungen ergeben. Insbesondere ist ein Abriss der Immobilie nicht möglich und die Fassade muss erhalten bleiben. Dieses kann eine alternative Nutzung und/oder die Anschlussvermietung sowie den späteren Verkauf der Immobilie erheblich erschweren beziehungsweise unmöglich machen. Das kann zu erheblichen Mehrkosten während der Laufzeit führen und eine spätere Veräußerung der Immobilie deutlich erhöhen.

Die Immobilie „Kapstadtring 1+3“ wird von einem Hauptmieter für einen Beherbergungsbetrieb genutzt, der Zimmer und Apartments mit hotelähnlichen Leistungen vermietet (sog. Single-Tenant Boardinghaus). Um die Immobilie alternativ zu nutzen, wären Umbaumaßnahmen, die mit hohen Kosten verbunden wären, notwendig. Dies könnte zu erheblichen finanziellen Belastungen des Fonds führen und/oder eine Anschlussvermietung erschweren oder unmöglich machen. Ferner könnte dies auch nachteilige Auswirkungen auf einen Verkauf der Immobilie haben.

Die Auslastung der Zimmer und Apartments wird auch wesentlich von der Nutzung durch benachbarte Unternehmen und Schulungszentren abhängen. Aktuell herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage sich an dem Standort City Nord anzusiedeln. Eine negative Entwicklung könnte auch entsprechende Folgen in der Auslastung im „Kapstadtring 1+3“ haben. Daneben wird die Auslastung auch von der Nachfrage im Segment Boardinghouse/Service-Apartments abhängen. Eine geringere Nachfrage kann zu einer sinkenden Auslastung und Reduzierung der erreichbaren Übernachtungsraten und somit der Ertragslage des Mieters führen. Eine Nutzung der Immobilie als Boardinghouse/Service-Apartments könnte dann möglicherweise nicht mehr wirtschaftlich sein. Dies würde negative Auswirkungen auf den Fondsverlauf haben.

Der Mietvertrag für die Apartments der Immobilie „Kapstadtring 1+3“ enthält eine gewinnabhängige variable Komponente. Sollte es zu einer nachhaltig schlechteren Auslastung oder einer schlechten wirtschaftlichen bzw. kaufmännischen Performance kommen, hätte dieses Einfluss auf die Einnahmesituation der Fondsgesellschaft. Der Mieter, die COSI Hamburg Nord GmbH, betreibt derzeit nur die Immobilie „Kapstadtring 1+3“. Sie ist zwar Tochtergesellschaft der Numa Group GmbH, wobei aber kein Gewinnabführungsvertrag zwischen den beiden Gesellschaften besteht. Insofern würde die Numa Group GmbH im Falle der Zahlungsunfähigkeit der COSI Hamburg Nord GmbH nicht für etwaige Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haften.

- Lage: Die Immobilie „Kapstadtring 1+3“ befindet sich in einem Gewerbegebiet. Dadurch könnte beispielsweise eine Umwidmung in Wohnungen nur erschwert oder unmöglich sein. Dies könnte

negative Auswirkungen auf eine spätere Anschlussvermietung oder den Verkauf der Immobilie haben.

- Verzinsung der Stundung der Einlage des weiteren Kommanditisten: Nach Erwerb der Anteile an ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG durch die Fondsgesellschaft verbleibt die One Group GmbH mit einem Anteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt.

Die Einzahlung der Kommanditeinlage der OneGroup GmbH ist gestundet worden. Für die Stundung der Einlage zahlt die OneGroup GmbH einen Zins von 4,5 % p.a. bezogen auf die Einlage. Es könnte passieren, dass die OneGroup GmbH nicht in Lage sein wird, die Zinsleistungen vollständig zu erbringen. Dieses hätte entsprechende negative Auswirkungen auf das Ergebnis der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG und würde sich damit eventuell auch nachteilig auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken.

(f) Risiken aufgrund der Struktur

Aufgrund der Investitions- und Beteiligungsstruktur bestehen insbesondere folgende Risiken:

- Kommanditisten-Stellung des Anlegers: Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft als Kommanditist. Kommanditisten haben nur ein eingeschränktes Informations- und Einsichtsrecht in die geschäftlichen Informationen der Fondsgesellschaft. Die rechtliche Einflussnahme Möglichkeit auf die Fondsgesellschaft ist auf die Stellung als Kommanditist beschränkt. Eine rechtlich verbindliche Einflussnahmemöglichkeit auf die KVG sowie den Asset Manager aufgrund der Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht. Anleger tragen daher das Risiko, dass sie keinen relevanten Einfluss auf die Verwaltung der Fondsgesellschaft haben.
- Kein ordentliches Kündigungsrecht: Bezüglich der Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht kein ordentliches Kündigungsrecht. Die Kommanditanteile können daher prinzipiell nicht an die Fondsgesellschaft, die KVG oder die Verwahrstelle zurückgegeben und müssen typischerweise bis Laufzeitende gehalten werden. Anleger können die Beteiligung daher nicht kurz- oder mittelfristig liquidieren und müssen ihre Beteiligung ggf. bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft halten.
- Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung des Anlegers: Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gemäß §§ 171ff. HGB in Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage. Die in das Handelsregister für jeden Anleger einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kommanditbeteiligung (Pflichteinlage). Die Haftung erlischt mit Einzahlung der Hafteinlage in die Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Haftung gemäß § 172 Absatz 4 HGB wieder auflebt, wenn die Hafteinlage zurückgezahlt wird. Gleiches gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil des Anlegers durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Eine wiederauflebende Haftung besteht gemäß § 160 Absatz 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme in Anspruch genommen wird, d.h. dass er die Auszahlungen, die die Rückführung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen muss. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf allerdings nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

- Gesellschafterbeschlüsse: Werden Mitbestimmungsrechte durch Gesellschafter nicht wahrgenommen, z.B. durch Nichtabgabe der Stimmen bei Gesellschafterbeschlüssen, die im Umlaufverfahren gefasst werden, oder Nichtteilnahme an Gesellschafterversammlungen, kann es zu Beschlüssen kommen, die später von allen Gesellschaftern mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben.
- Haftung des Gesellschaftskapitals: Die Fondsgesellschaft haftet mit der Gesamtheit ihrer Vermögensgegenstände. Gläubiger eines Anspruchs aus dem Verhältnis zu einem bestimmten Vermögensgegenstand sind bei der Befriedigung ihrer Ansprüche nicht auf den Vermögensgegenstand beschränkt, aus dem ihr Anspruch entspringt.
- Neugründung der Fondsgesellschaft: Die Wertentwicklung anderer von der KVG verwalteter Investmentvermögen ist nicht indikativ für die für die Fondsgesellschaft intendierte Wertentwicklung. Die Fondsgesellschaft wurde als Investmentkommanditgesellschaft neu gegründet und hat daher keine Betriebshistorie, anhand derer man ihre voraussichtliche Wertentwicklung gegebenenfalls abschätzen könnte.

(g) Risiken bei fremdfinanzierter Beteiligung

Anleger, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme von Fremdmitteln ganz oder teilweise finanzieren, haben bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen, dass Zins- und Tilgungsleistungen für diese Fremdmittel unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft fällig sind. Es kann der Fall eintreten, dass dem Anleger keine Erträge aus der Beteiligung zufließen, mit denen er die Zins- und Tilgungsleistungen bedienen könnte.

(h) Weitere Risiken sowie Rechtsrisiken

- Kein Zweitmarkt: Ein liquider Zweitmarkt für die Kommanditanteile der Fondsgesellschaft wird nicht erwartet und auch von der Fondsgesellschaft, der KVG oder der Verwahrstelle nicht zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Mindestanlagesumme, der Beschränkung der Übertragbarkeit auf semi-professionelle und professionelle Anleger sowie ggf. weitere Übertragungsbeschränkungen, wird ein Anleger möglicherweise faktisch gehindert einen geeigneten Käufer für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu finden. Anleger können die Beteiligung daher ggf. nicht kurz- oder mittelfristig liquidieren und müssen ihre Beteiligung ggf. bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft halten.
- Risiken verbunden mit der Verwahrstelle im Sinne des KAGB und sonstiger Verwahrung: Die Fondsgesellschaft ist unter anderem davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen, die keine Pflichtverletzung gegenüber der KVG und/oder den Anlegern begründen, können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass die Tätigkeit der Verwahrstelle aufgrund zukünftiger regulatorischer Anforderungen eingeschränkt oder der Verwahrstelle die Tätigkeit untersagt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Falle keine andere Verwahrstelle im Sinne des KAGB zur Verfügung steht.

- Risiken verbunden mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft: Die Fondsgesellschaft ist unter anderem davon abhängig, dass die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen der Geschäftsführung unter dem Bestells- und Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG können die Verwaltung und Abwicklung der Investitionen erheblich beeinträchtigen. Es besteht das Risiko, dass den Mitgliedern der Geschäftsführung ihre Tätigkeit untersagt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Falle keine andere Geschäftsführungsmitglieder im Sinne des KAGB zur Verfügung steht.
- Gesellschaftsrechtliche Risiken: Die Gesellschaftsstruktur der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss geändert werden. Verfügt der Anleger nicht über die erforderliche Mehrheit in der Gesellschafterversammlung, muss er ggf. die Änderung des Gesellschaftsvertrags mittragen.
- Rechtsänderungsrisiko: Allgemein besteht das Risiko, dass sich die Rechtsprechung, Verwaltungspraxis einer zuständigen Aufsichtsbehörde und/oder die Rechtslage ändert. Änderung und ihre Folgen sind derzeit nicht absehbar, können aber gravierenden Einfluss auf die Fondsgesellschaft, die Gesamtstruktur, die Immobilie, das Steuerrecht sowie andere Umstände haben.
- Rechtsstreitigkeiten: Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien, der Kapitalausstattung, der Bewirtschaftung der Immobilien oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft haben können.
- Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen: Die Fondsgesellschaft sowie weitere beteiligte Personen, z.B. die KVG, können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es können Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Fondsgesellschaft, der KVG oder externer Dritter auftreten oder diese durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt werden.
- Risiken Höhere Gewalt/Pandemierisiko: Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann u. a. zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.
- Externe Verwaltung: Gemäß den Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die HANSA INVEST Hanseatische Investment-GmbH als KVG zu ihrer Verwaltung bestellt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen (und nur eingeschränkt durch die Anlagebedingungen) insbesondere über die Anlage und die Verwaltung der Mittel der Fondsgesellschaft. Der klassische Entscheidungsspielraum einer Geschäftsführung wird weitestgehend von der KVG wahrgenommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger und in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Insbesondere ist die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall

besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft (rück-)abgewickelt werden muss, falls die Verwaltung der Fondsgesellschaft von keiner anderen KVG übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen KVG übernommen wird, besteht das Risiko, dass höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen als prognostiziert.

- Kündungsrisiko: Die KVG kann die Verwaltung der Fondsgesellschaft unter Beachtung gesetzlicher und vereinbarter Fristen kündigen. In diesem Fall ist die Fondsgesellschaft abzuwickeln, wenn die Verwaltung der Fondsgesellschaft nicht von einer anderen KVG übernommen wird oder die Fondsgesellschaft sich nicht intern verwaltet. Das Verwaltungsrecht geht im erstgenannten Fall dann auf die Verwahrstelle über.

Auch Verträge mit eingesetzten Dienstleistern können gekündigt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass kein vergleichbarer neuer Dienstleister gefunden werden kann und hierdurch Einschränkungen insbesondere in der effektiven Verwaltung der Fondsgesellschaft bzw. bezüglich des Grundbesitzes entstehen. Das gleiche Risiko besteht, wenn eine Schlüsselperson bei einer der vorgenannten Einheiten kündigt oder die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf eine andere Person übertragen wird.

- Mögliche Interessenkonflikte bei der Komplementärin: Es ist möglich, dass sich die Komplementärin One Komplementär 2 GmbH an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt und auch dort die Komplementärstellung bzw. Geschäftsführung übernimmt. Sofern dieses erfolgen sollte, kann sich hieraus ein Interessenkonflikt ergeben, welcher sich auf die Anleger der hier beschriebenen Fondsgesellschaft negativ auswirken könnte.
- Mögliche Interessenkonflikte der Geschäftsführenden Kommanditistin: Die Geschäftsführende Kommanditistin (One Capital Emissionshaus GmbH) ist an verschiedenen Emittentinnen von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen beteiligt und hat dort ebenfalls die Geschäftsführung übernommen. Es könnte zudem sein, dass sich die Geschäftsführende Kommanditistin auch noch an weiteren Emittenten und Fondsgesellschaften beteiligt und auch dort die Geschäftsführung übernimmt. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt ergeben, welcher sich auf die Anleger der hier beschriebenen Fondsgesellschaft negativ auswirken könnte.

Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin von dem Dienstleister der OneGroup GmbH gehalten. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken können, ergeben

- Tätigkeit des Dienstleisters/Interessenkonflikte: Der Dienstleister (One Group GmbH) fungiert auch für andere Investmentvermögen und/oder andere Investitionsstrukturen als Berater. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Dienstleister bei seiner Tätigkeit ein anderes Investmentvermögen bzw. eine andere Investitionsstruktur bevorzugt berücksichtigt. Hierdurch kann sich ein Interessenkonflikt ergeben, der sich auch zu Lasten der Anleger der hier beschriebenen Fondsgesellschaft auswirken könnte.
- Verflechtungen zwischen der Geschäftsführung und dem Dienstleister: Die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sind gleichzeitig in Leitungsfunktionen des Dienstleisters tätig. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Dienstleister

bzw. die maßgeblichen dort beschäftigten Personen das Interesse des Dienstleisters dem Interesse der Fondsgesellschaft vorziehen. Hierdurch können Interessenkonflikte entstehen, die sich auch zu Lasten der Anleger der hier beschriebenen Fondsgesellschaft auswirken können.

- Zudem kann die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erhalten, einen Anreiz für den Dienstleister schaffen, mehr risikoreiche Empfehlungen auszusprechen, als er es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.
- Gesellschafter der Objektgesellschaft, deren Anteile im Wege einer Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft erworben werden sollen, sind die One Komplementär 2 GmbH als Komplementärin, die One Capital Emissionshaus GmbH als Geschäftsführende Kommanditistin sowie der Dienstleister als Kommanditist.

(i) Steuerliche Risiken

- Etwaige steuerliche Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.
- Es ist zu beachten, dass der Erwerb und der Verkauf von Immobilien in Deutschland Steuern auslösen. Diese Steuern sind oftmals vom Käufer oder Verkäufer einer Immobilie zu zahlen und mindern die Gesamtrendite des Investments. Gegebenenfalls wird bei einem Verkauf von Immobilien auch der Käufer der Immobilie Steuern vom intendierten Kaufpreis abziehen, so dass der Verkaufserlös geschmälert wird. Dies hat Auswirkungen auf den Ertrag und den wirtschaftlichen Erfolg der Fondsgesellschaft und kann sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.
- Die Fondsgesellschaft wird nicht als Investmentfonds i.S.d. InvStG qualifizieren, sondern als Personen-Investitionsgesellschaft. Anleger sollten vor einer Investition die sich hieraus ergebenden Folgen mit ihrem Steuerberater besprechen. Die KVG übernimmt keine Haftung für eine bestimmte steuerliche Behandlung.

4.2 Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Leverage) verbundene Risiken

Risiken aus Derivatgeschäften/Leverage

Für Rechnung der Fondsgesellschaft dürfen keine Derivatgeschäfte, Wertpapierdarlehens- und Wertpapierpensionsgeschäfte abgeschlossen werden. Dies hat zur Folge, dass mittels Derivatgeschäften keine Absicherung, z.B. bezüglich Zinsen, erfolgt. Hierdurch können Verluste für die Fondsgesellschaft entstehen, die nicht abgesichert sind. Derartige Verluste verringern die Wertentwicklung und einen etwaigen Ertrag der Fondsgesellschaft.

Im Zusammenhang mit dem Einsatz von Leverage bestehen zudem folgende – teilweise bereits oben allgemeiner erklärte – spezifischen Risiken, sofern diese Leveragemittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen und etwaiger Anlagerichtlinien eingesetzt werden dürfen:

4.3 Wesentliche Risiken der Fondsanlage

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert (Net Asset Value) auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

(a) Schwankungen des Fondsanteilwerts

Die Vermögensgegenstände, in die die Fondsgesellschaft investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jedes Investmentvermögen prinzipiell stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden.

(b) Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen und sonstigen Erträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

(c) Platzierungsrisiko, Rückabwicklung

Es besteht das Risiko, dass das geplante Emissionskapital der Fondsgesellschaft nicht, wie im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31. Dezember 2022 vorgesehen, vollständig eingeworben wird. Sollte dies aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht gelingen, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. Der Anleger hat keinen Anspruch auf die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals. Eine schadensfreie Rückabwicklung ist nicht gesichert. Eine Rückabwicklung könnte zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags nebst Agio führen. Es ist jedoch vorgesehen, dass die Investition vgl. 6.2 erst nach vollständiger Einwerbung des Fondskapitals erfolgen.

(d) Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Wert der Fondsgesellschaft kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Fondsgesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung oder eines bestimmten Anlageerfolgs der Fondsgesellschaft. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag erhalten.

4.4 Nachhaltigkeitsrisiken

Die Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der investierten Anlagen und damit auf das Fondsvermögens sowie auf die Reputation der KVG haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Klima/Umwelt (Environmental) unterteilen sich weiter in physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken ergeben sich im Hinblick auf die gestiegene Häufigkeit extremer Wetterereignisse und Konsequenzen des sukzessiven Klimawandels. Transitionsrisiken ergeben sich beispielsweise aus der notwendigen Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft.

Nachhaltigkeitsrisiken können auch auf alle anderen bekannten Risiken einwirken und diese wesentlich verstärken.

Für Immobilienfonds wie den hier vorliegenden ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung („Governance“), dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, den Fonds für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen. Diesen Risiken begegnet die Verwaltungsgesellschaft ggf. gemeinsam mit einem ausgelagerten Portfoliomanager/einem Immobiliendienstleister (vgl. die Anlagen „Auslagerung“ und „Dienstleister“) dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch eine Know-your-Customer Due Diligence nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionsparteien, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden keine Transaktionen durchgeführt.

Aufgrund dieser Maßnahmen geht die Verwaltungsgesellschaft aktuell davon aus, dass die genannten Nachhaltigkeitsrisiken einen eher geringen Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds haben können.

5. ANLAGESTRATEGIEN UND ANLAGEZIELE

5.1 Anlagestrategie, Ausschüttungen

Für die Fondsgesellschaft wird folgende vorherrschende Anlagestrategie entsprechend der Kategorisierung der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 („AIFM-VO“) verfolgt:

- Gewerbeimmobilien

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt sich indirekt über den Erwerb von bis zu 89,90 % der Anteile der Objektgesellschaft an einem Objekt in Hamburg zu beteiligen.

5.2 Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt bei den Investitionsentscheidungen für den Fonds derzeit noch nicht etwaige nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren versteht man in diesem Zusammenhang Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im Markt liegen aktuell die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, nicht in ausreichendem Umfang vor.

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

5.3 Anlageziele

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Generierung von stetigen Erträgen in Form von jährlichen Entnahmen (Auszahlungen) aus den Investitionen der Fondsgesellschaft (finanzielles Anlageziel).

6. ART DER VERMÖGENSWERTE, TECHNIKEN UND DAMIT VERBUNDENE RISIKEN

6.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken

Die Fondsgesellschaft darf nur folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Immobilien (im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 21 KAGB) einschließlich der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände;
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 235 Absatz 1 KAGB) (im Folgenden auch "Objektgesellschaften"), sowie
- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB ausschließlich zur Aufbewahrung von Liquidität, wobei nach einer Anlaufphase von vier Jahren nur bis zu 49 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und nur bis zu 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei demselben Kreditinstitut angelegt werden dürfen.

Die Investition in Finanzinstrumente einschließlich Derivaten und andere nicht in lit a) bis c) aufgeführte Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen.

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 285 Abs. 1 KAGB nur in Vermögenswerte investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann.

Die Fondsgesellschaft bzw. die KVG kann folgende Techniken einsetzen:

- i. Leverage in Form von Kreditaufnahme. Kreditaufnahmen sind bis zu 60 % des Verkehrswertes der der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt zugeordneten Vermögensgegenstände zulässig. Geplant ist eine Fremdkapitalaufnahme in Höhe von EUR 13.600.000,00 was (ohne Berücksichtigung einer möglichen nachträglichen Kaufpreiserhöhung) ca. 48 % des Verkehrswertes der der Fondsgesellschaft direkt oder indirekt zugeordneten Vermögensgegenstände (ohne wertsteigernde Investitionen) entspricht, (vgl. hierzu unter Nr. 2.1 „Geplantes Volumen“/„Fremdfinanzierung (auf Ebene der Objektgesellschaft)“). Je nach Wertentwicklung der gehaltenen Vermögensgegenstände kann der geplante Wert von ca. 48 % überstiegen werden, wobei die vorgenannte Maximalgrenze von 60 % unberührt bleibt.
- ii. Wertpapierdarlehen und Wertpapierpensionsgeschäfte dürfen nicht eingesetzt werden. Derivate dürfen nicht eingesetzt werden.

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände der KVG.

6.2 Konkrete Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt sich indirekt über den Erwerb von bis zu 89,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft mit Sitz in Hamburg an einem Objekt in Hamburg zu beteiligen.

Objektgesellschaft	ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG
Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft	Der Erwerb von bis zu 89,90 % der Anteile an der Objektgesellschaft ist im Wege einer Kapitalerhöhung auf Ebene der Objektgesellschaft vorgesehen.
Weiterer Kommanditist in der Objektgesellschaft	Nach vollständigen Erwerb Anteile durch die Fondsgesellschaft verbleibt die One Group GmbH mit einem Anteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Einzahlung der Kommanditeinlage der OneGroup GmbH ist gestundet worden. Für die Stundung der Einlage zahlt die OneGroup GmbH einen Zins von 4,5 % p.a. bezogen auf die Einlage.
Objekt und Lage	Service-Apartments-Haus mit Anbau, Tiefgarage und Parkplätzen Kapstadtring 1+3, 22297 Hamburg

Bruttogeschossfläche / Grundstückfläche	10.473 m ² / 5.174 m ²
Wohneinheiten	143
Grundbuch	<u>Grundstück:</u> Amtsgericht Hamburg, Grundbuchamt Alsterdorf, Band 42 Blatt 1483, Flurstück 1156.
Mieter / Mietlaufzeit	1. Hauptgebäude - Service-Appartments - Mieter: COSI Hamburg Nord GmbH – Tochter der Numa Group GmbH (wobei keine Gewinnabführungsvertrag besteht) Mietlaufzeit: 15 Jahre ab spätestens 1. Oktober 2022 Miete: EUR 1.329.900,00 p.a. zzgl. einer variablen Gewinnbeteiligung von 30 % am EBITA der Mieterin (Erträge, abzgl. Kosten onkl. Basis miete). Der variable Anteil ist begrenzt auf maximal EUR 195,00 pro Apartment und Monat – entspricht maximal knapp EUR 335.000,00 pro Jahr. Ab dem 4. Jahr der Mietlaufzeit ist die Miete sowie die Obergrenze der variablen Gewinnbeteiligung indiziert auf 85 % auf den Verbraucherpreisindex (VPI). Incentives: Initiale Investitionen des Vermieters in die Immobilie von einmalig rund EUR 949.000,00 Mietfreie Zeit: 3 Monate Weitere Investitionen (zu Lasten des Vermieters): Umbau- und Reparaturmaßnahmen in Höhe von rund EUR 281.000,00 2. Pavillion Bis 30. September 2022 an die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH zu einer Miete von EUR 2.050,00 netto monatl. zzgl. Nebenkosten vermietet. Bezüglich der Nachvermietung befindet sich die Objektgesellschaft in Verhandlungen mit einer Versicherung über eine 10-jährigen Mietvertrag.

	Investitionen (zu Lasten des Vermieters): Geplante Umbaumaßnahmen gem. akt. Mietvertragsverhandlung mit Anschlussmieter in Höhe von rund EUR 203.000,00 3. Stellplätze Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind 52 der insgesamt 143 Parklätze (50 Tiefgarage + 93 außerhalb) zu einer durchschnittlichen Monatsmiete von EUR 62 pro Monat und einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende fest vermietet. 4. Dachantenne Betreiber: DFMG Deutsche Funkturm GmbH Miete: Rd. EUR 10.500,00 p.a. Mietlaufzeit: Bis Dezember 2026 zzgl. zwei mieterseitigen Optionen über jeweils 5 Jahre Index: Schwelle 10 % auf den VPI
Fremdfinanzierung	1. Darlehen DZ Hyp AG Auf Ebene der Objektgesellschaft ist ein Darlehen in Höhe von EUR 13.600.000,00 was ca. 48 % des Verkehrswertes der Immobilie (ohne wertsteigernde Investitionen) entspricht, bei der DZ Hyp AG aufgenommen worden. Darlehenslaufzeit: 1. März 2032 Darlehenszins: 2,39 % p.a. Tilgung: 2 % p.a. ab 1. April 2027 Reservekonto: Bis zur Zahlung der ersten Miete des Hauptmieters, der COSI Hamburg Nord GmbH, voraussichtlich zum 1. Januar 2023, ist auf einem Reservekonto ein Guthaben von EUR 500.000,00 zu Gunsten der finanzierenden Bank zu hinterlegen. 2. Zwischenfinanzierung

	Die SORAVIA Capital Four GmbH und der SORAVIA Capital TWO GmbH haben der Objektgesellschaft zwei Mezzaninedarlehen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 19.000.000,00 gewährt. Die Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. September 2022. Die Laufzeit kann darüber hinaus zu gleichen Konditionen flexibel verlängert werden. Der Zins beträgt jeweils 10,75% p.a. und ist ebenfalls quartalsweise nachträglich fällig.
--	---

Bei dem denkmalgeschützten Anlageobjekt (beachten Sie hierzu bitte die Risikohinweise unter Ziffer 4.1 (e)) handelt es sich um ein mehrstöckiges Gebäude mit Nebengebäude (Pavillon) am Kapstadtring 1 in der Hamburger City Nord. Der Standort liegt zwischen der Hamburger Innenstadt und dem Hamburg-Flughafen. Der Flughafen Hamburg ist ca. 4,5 Kilometer entfernt, das Hamburger Zentrum ca. 7,5 Kilometer. Der Kapstadtring ist sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr via S-Bahn und Bus als auch mit Pkw über die Stadtstraße Ring 2 zu erreichen. Der Hamburger Stadtpark mit Sportanlagen, Veranstaltungsllocations, Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen ist drei Gehminuten entfernt.

Die City-Nord ist eine große Wirtschafts- und Bürolage in Hamburg und wurde Anfang der 60er-Jahre bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vorhabens entwickelt, um die Hauptverwaltungen großer Unternehmen an einem zentralen Ort zu bündeln. Dadurch gibt es in der City Nord eine Vielzahl internationaler Unternehmen in unmittelbarer Nähe zum Anlageobjekt am Kapstadtring 1.



- 1** Kapstadtring 1
- 2** EDEKA
- 3** Deutsche Postbank
- 4** Signal Iduna
- 5** Pergolenviertel
- 6** Allianz
- 7** Deutsche Telekom
- 8** ERGO
- 9** HANSAINVEST

Investment-Chance - ProReal Kapstadtring

Foto: © Ulli Müller Falcon Crest Air

Marktübliche Abweichungen von den Angaben sind für die Investition unschädlich.

Bei der 1966 erbauten Immobilie am Kapstadtring 1 handelt es sich um das erste Bürohaus, das in der City Nord errichtet wurde. Es steht seit 2013 unter Denkmalschutz. Im Jahr 2016 begann die Revitalisierung des Gebäudes, die eine Kernsanierung vorsah. 2018 war diese abgeschlossen.

Das zwölfgeschossige Gebäude verfügt über 143 Apartments mit einer Größe von jeweils ca. 31 Quadratmetern. Zudem gibt es 93 Pkw-Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 50 Pkw-Stellplätzen. Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Pavillon mit einer Grundfläche von 424 Quadratmetern, der multifunktional genutzt werden kann. Dieser wird unabhängig von dem Apartmentgebäude entwickelt und vermietet. Aktuell finden hier fortgeschrittene Mietverhandlungen und bauliche Abstimmungen mit einer führenden deutschen Versicherung statt.



6.3 Risiken der Vermögenswertkategorien und Techniken

Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen in Abschnitt 4.1.

6.4 Anlagebeschränkungen

Bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft müssen folgende Anlagebeschränkungen beachtet werden (weitergehende Details ergeben sich direkt aus den beigefügten Anlagebedingungen):

- a) Der Erwerb von anderen Vermögensgegenständen als (i) Sachwerten in Form von Immobilien, (ii) Anteilen oder Aktien an Immobiliengesellschaften und Bewirtschaftungsgegenständen sowie (iii) Bankguthaben (nach einer Anlaufphase von vier Jahren dürfen nur bis zu 49 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und nur bis zu 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei demselben Kreditinstitut angelegt werden), jeweils im Sinne des § 1 der Anlagebedingungen, ist unzulässig.
- b) Die Investition in Finanzinstrumente einschließlich Derivate ist ausgeschlossen.
- c) Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft direkt und indirekt befindlichen Immobilien und nur zu marktüblichen Bedingungen möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die von etwaigen Immobiliengesellschaften etwaigen anderen Gesellschaften nach § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der in Satz 1 genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der jeweiligen Immobilien- oder anderen Gesellschaft zu berücksichtigen. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen an nachgelagerte Immobilien Gesellschaften - wenn implementiert - nicht berücksichtigt.
- d) Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 lit. a) und b) der Anlagebedingungen, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögenswerte beziehen, sind – soweit auch für die Anleger investmentrechtlich zulässig - bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der direkt und indirekt in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt Die vorstehende Grenze für die Belastung der Vermögensgegenstände gilt nicht für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Auflegung der Fondsgesellschaft.
- e) Es bestehen keine festen Mindestliquiditätsvorgaben.

6.5 Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der der Investitionsgrad der Fondsgesellschaft durch Kreditaufnahme oder auf andere Weise erhöht wird. Die Fondsgesellschaft nutzt Kreditaufnahmen als Leverageinstrument.

Andere als nach § 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB zulässige Leverage-Methoden (in Derivate eingebettete Helfinanzierungen oder Leverage auf andere Weise) dürfen vorliegend nicht eingesetzt werden.

- a) Einsatz von Leverage (Fremdfinanzierung)

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie Beschränkungen und der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, den die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft einsetzen darf, bestimmen sich nach dem Gesetz sowie den Anlagebedingungen.

b) Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Kreditaufnahmen für Rechnung der Fondsgesellschaft sind gem. § 5 Nr. 1 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 60 % des aktuellen Verkehrswertes der von der Fondsgesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und nur zu marktüblichen Bedingungen möglich. Die von einer Immobilien-Gesellschaft oder einer etwaigen anderen Gesellschaft aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der vorgenannten Grenze nach Satz 1 entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der jeweiligen anderen Gesellschaft zu berücksichtigen. Etwaige Gesellschafterdarlehen an nachgelagerte Immobilien-Gesellschaften – wenn implementiert – werden nicht berücksichtigt.

c) Einsatz von Leverage/Konditionen, Fälligkeiten und verbindliche Zusagen von Fremdmitteln

Darlehen, die marktübliche Zinsen vorsehen, können im Zuge des Ankaufprozesses aufgenommen werden.

d) Maximales Risiko von Leverage

Das Risiko der Fondsgesellschaft wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen der Fondsgesellschaft, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen (soweit nach den Anlagebedingungen erwerbbar) miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Die Fondsgesellschaft bzw. die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um das 5-fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

e) Wesentliche Risiken des Einsatzes von Leverage

Die mit den einsetzbaren Leveragemethoden verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen unter Abschnitt 4.2.

7. ÄNDERUNGEN DER ANLAGESTRATEGIE UND –POLITIK

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

Für Ausnahmen gelten die folgenden Regelungen:

- 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 75 %-Mehrheit der Gesellschafter möglich. Weiterhin ist im Fall einer geplanten Änderung der Anlagebedingungen erforderlich, dass die Änderungen vorab zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG sowie der Verwahrstelle abgestimmt werden und die BaFin diese nicht beanstandet.
- Sofern Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind und keine Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte bewirken, können die Anlagebedingungen von der KVG in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft geändert werden.

Entsprechendes gilt für eine Änderung der Anlagepolitik.

8. RECHTSSTELLUNG DES ANLEGERS

8.1 Vertragsbeziehungen

Der Anleger ist Kommanditist der Fondsgesellschaft. Er hat damit die Rechte, die einem Kommanditisten dieser Rechtsform zustehen und die sich aus dem KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag ergeben.

Die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrages.

8.2 Wesentliche Rechte des Anlegers

Gemäß Gesellschaftsvertrag haben die Kommanditisten über das Recht nach § 166 HGB hinaus, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführung alle erforderlich erscheinenden Aufklärungen zu verlangen.

Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses hat der Gesellschafter das Recht, den Jahresbericht auf Wunsch in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Der vollständige Jahresbericht wird auf Anforderung eines Gesellschafters diesem in Kopie übersandt.

Der Gesellschaftsvertrag räumt den Gesellschaftern je EUR 1.000,00 geleisteter Kommanditeinlage ein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen sowie ein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen ein.

Gemäß des Gesellschaftsvertrags sind die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis der ihnen zuzurechnenden Pflichteinlagen am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Eine Verfügung über Kommanditanteile (oder Teile davon) ist vorbehaltlich der Regelungen in § 16 des Gesellschaftsvertrages sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die zuvor die Zustimmung der KVG einzuholen hat, zulässig. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die KVG haben ihre Zustimmung zu der Verfügung zu erteilen, wenn es sich bei dem Erwerber um einen professionellen oder semiprofessionellen Anleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB) handelt und der Verfügung auch im Übrigen keine gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Gründe entgegenstehen (z.B. Prüfung nach dem Geldwäschegesetz) und durch die Übertragung keine erheblicher wirtschaftlicher Schaden für die Fondsgesellschaft droht.

Eine Verfügung kann nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Die Absicht zur Übertragung von Kommanditanteilen ist bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Verfügungstermins schriftlich und unter Beifügung der Übertragungsverträge bei der Fondsgesellschaft anzuzeigen. Der Kommanditist hat der Geschäftsführenden Kommanditistin und/oder der Fondsgesellschaft durch die Verfügung entstehenden Kosten (z. B. für die Aufstellung einer Zwischenbilanz) zu ersetzen. Der übertragende und der neu beitretende Anleger haften für die Kosten gesamtschuldnerisch.

Die Gesellschafter können während der Laufzeit bis zum 30. Juni 2033 oder einer gemäß § 18 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrags beschlossenen verlängerten Laufzeit der Fondsgesellschaft das Gesellschaftsvertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich und rechtsverbindlich unterzeichnet (Telefax ausreichend, E-Mail nicht) gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft zu erklären.

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

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

Kommanditisten, die nicht zur Führung der Geschäfte befugt sind, haben ein Widerspruchsrecht bei Geschäften, die nicht vom Gesellschaftszweck umfasst sind. Das Widerspruchsrecht aus § 164 HGB entfällt, sofern die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages nicht erforderlich ist.

8.3 Gerichtsstand, Rechtsordnung

Das Rechtsverhältnis zwischen Fondsgesellschaft und Anleger richtet sich nach deutschem Recht. Erfüllungsort ist der Sitz der Fondsgesellschaft. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Fondsgesellschaft.

8.4 Durchsetzung von Rechten

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Investition in die Fondsgesellschaft unterliegen deutschem Recht. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg der ordentlichen Gerichte beschreiten, oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstreben. Informationen hierzu finden sich auf Website der KVG unter www.hansainvest.de.

Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Fondsgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

9. IDENTITÄT UND PFLICHTEN WESENTLICHER DIENSTLEISTER

9.1 Identität und Pflichten der KVG

Firma und Sitz der KVG sind in Abschnitt 2.1 angegeben.

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

9.2 Identität und Pflichten der Verwahrstelle

Firma und Sitz der Verwahrstelle sind in Abschnitt 2.1 angegeben.

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

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen, Sicherstellung, dass die Ausgabe von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Fondsgesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;

- Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebindungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft;
- Überprüfung und ggf. Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.
- Zum Datum der Aufstellung dieses Dokuments hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktion gemäß §§ 82 Absatz 1, 81 KAGB übertragen.
- Die Haftung der Verwahrstelle ergibt sich aus dem KAGB.

Interessenkonflikte aus der Beauftragung der Verwahrstelle sind für die KVG nicht erkennbar. Auch die Verwahrstelle hat keinen Interessenkonflikt mitgeteilt.

9.3 Identität und Pflichten des Abschluss-/Rechnungsprüfers

Firma und Sitz des vorgesehenen Abschluss-/Rechnungsprüfers sind in Abschnitt 2.1 angegeben.

Der Abschluss-/Rechnungsprüfer prüft den Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Abschluss-/Rechnungsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschluss-/Rechnungsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschluss-/Rechnungsprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesellschaft der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf Verlangen einzureichen.

9.4 Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister

Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister, die keine Auslagerungsunternehmen sind, sowie etwaiger diesbezüglicher Rechte der Anleger ergeben sich aus der "**Anlage Dienstleister**".

10. ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL

Die KVG hat Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen (sogenannte alternative Investmentvermögen – AIF) und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

11. AUSLAGERUNGEN UND UNTERVERWAHRUNG

11.1 Auslagerungen

Die KVG hat die in der "**Anlage Auslagerung**" aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert.

Aus der Auslagerung können sich die in der "Anlage Auslagerung" aufgeführten Interessenkonflikte ergeben.

11.2 Unterverwahrung

Zum Datum der Aufstellung dieses Dokuments hat die vorgesehene Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft keine Verwahrungsfunktion gem. §§ 82 Absatz 1, 81 KAGB übertragen.

12. BEWERTUNG

Die Bewertung von der Fondsgesellschaft zugeordneten Vermögensgegenständen erfolgt durch die KVG, sofern nicht von der KVG ein oder mehrere externe Bewerter für die Bewertung von Immobilien und/oder andere Vermögensgegenstände bestellt worden sind. Die Bewertung erfolgt unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit.

12.1 Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und den Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Artikel 67 bis 73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die KARBV und die von der KVG nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Bewertungsrichtlinie. Im Übrigen sind für das Bewertungsverfahren die Regelungen der Anlagebedingungen maßgeblich.

12.2 Bewertung einzelner Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch externe Bewerter.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt. Die Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung der Vermögenswerte und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen.

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

Weitergehende Details können der „Anlage Bewertungsrichtlinie“ entnommen werden.

13. LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

13.1 Keine Rückgabemöglichkeit der Anteile

Eine Rücknahme der Kommanditanteile durch die Fondsgesellschaft ist nicht möglich. Im Übrigen richten sich die Rechte und Pflichten aus den Kommanditanteilen nach dem Gesetz sowie dem Gesellschaftsvertrag.

13.2 Grundsätze des Liquiditätsmanagements

Die KVG unterhält für die Fondsgesellschaft ein Liquiditätsmanagementsystem, welches im Einklang mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie und der Struktur der Fondsgesellschaft als geschlossenem Spezial-AIF, bei dem keine ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und somit keine Rücknahme oder Umtausch von Anteilen vorgesehen sind, steht. Durch dieses Liquiditätsmanagement soll unter anderem die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft sowie ein effizienter Zahlungsverkehr fristgerecht sichergestellt werden.

Die KVG hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

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

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

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

Es bestehen keine festen Mindestliquiditätsvorgaben für die Fondsgesellschaft.

14. KOSTEN

Der Ausgabepreis sowie Einzelheiten zu den Kosten ergeben sich aus der "Anlage Kosten" sowie den Anlagebedingungen.

15. HINWEIS AUF BESONDERE INTERESSENKONFLIKTE

- Die KVG ist Mieterin des Nebengebäudes der Immobilie im Kapstadtring 1: Die KVG ist Mieterin des Nebengebäudes im Kaptstadtring 1, an der sich die Fondsgesellschaft indirekt über die Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Der Mietvertrag läuft zum Ende September 2022 aus und die monatliche Nettomiete beträgt derzeit EUR 2.050,00.
- Potentielle Interessenkonflikt beim Dienstleister (One Group GmbH): Die KVG wird bei der Verwaltung von dem in Abschnitt 2.1 aufgeführten Dienstleister beraten. Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin sowie der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft sind gleichzeitig in leitender Funktion des Dienstleisters. Es ist nicht ausgeschlossen, dass hierdurch besondere Interessenkonflikte entstehen.

Der Dienstleister berät zudem die KVG und andere Dritte im Zusammenhang von Investitionen für andere Investmentvermögen und/oder Investmentvehikel (unter anderen auch bei der Auswahl der Immobilien in der Ankauksphase). Es ist nicht ausgeschlossen, dass es hierdurch künftig zu Interessenskonflikten kommen könnte.

Weitere Details zu möglichen Interessenkonflikten entnehmen Sie bitte auch der **Anlage 5 – Auslagerung**.

Daneben ist hält der Dienstleister auch nach Erwerb der Anteile durch die Fondsgesellschaft weiterhin mindestens 10,1 % an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG (vgl. Ziffer 6.2). Hierdurch könnten sich Interessenkonflikte bei Entscheidungen im Zusammenhang mit Investitionen etc. ergeben.

- Potentielle Interessenkonflikte in Bezug auf den Mieter des Hauptgebäudes der Immobilie: Die Soravia Investment Holding GmbH hält mittelbar 85% der Anteile des Dienstleisters und zugleich 10% der Anteile an der Numa Group GmbH der Muttergesellschaft der Mieterin COSI Hamburg Nord GmbH. Hierdurch besteht zumindest Risiko, dass es beim Dienstleister zu Interessenkonflikten kommen könnte.
- Potentielle Interessenkonflikte in Bezug auf die Darlehensgeber der Zwischenfinanzierung (vgl. Ziffer 6.2): Die Darlehensgeber des Mezzaine-Darlehens, welches durch die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG, die SORAVIA Capital Four GmbH und der SORAVIA Capital TWO GmbH sind mit der Soravia Investment Holding GmbH, die mittelbar 85% der Anteile des Dienstleisters hält, verbunden. Hierdurch besteht zumindest Risiko, dass es beim Dienstleister zu Interessenkonflikten kommen könnte.
- Potentielle Interessenkonflikte in Bezug auf die Anlegerverwaltung: Die ProReal Anlagerservice GmbH, welche die KVG bei der Anlegerverwaltung unterstützt, ist mit der Soravia Investment Holding GmbH verbunden, wodurch es zu Interessenkonflikten kommen könnte.

16. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER / GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger fair zu behandeln. Die KVG wird nicht bestimmte Investmentvermögen oder Anleger der Investmentvermögen zulasten anderer bevorzugt behandeln; sie wird die von ihr verwalteten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung fair behandeln. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Es existieren keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Es existieren keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf eine Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Die KVG handelt bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes. Die KVG wirkt Interessenkonflikten zwischen Investmentvermögen, zwischen Investmentvermögen und Anlegern und sich und diesen Parteien entgegen.

17. ANTEILE UND DEREN ERWERB

17.1 Anteile und Anteilklassen

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

17.2 Anleger

Zur Übernahme von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft sind nur solche Anleger zugelassen, bei denen es sich um professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder semiprofessionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB handelt. Privatpersonen, Personen- oder Kapitalgesellschaften, die in den USA, Kanada, Australien, Irland oder Japan einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, dürfen weder mittelbar oder unmittelbar Anteile an dem Fonds halten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines der oben genannten Staaten errichtet und/oder dort ihren tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz haben und/oder dort unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Die Pflichteinlage ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages einzuzahlen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag werden 1 % der Pflichteinlage des Anlegers als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Haftsumme in Höhe von EUR 100,00 in das Handelsregister eingetragen. Insoweit ist zwischen der in das Handelsregister einzutragenden Hafteinlage und der gesellschaftsrechtlichen übrigen Pflichteinlage zu unterscheiden.

In Höhe der Haftsumme besteht eine Haftung der Anleger im Außenverhältnis, beispielsweise im Insolvenzfall, gegenüber einem Insolvenzverwalter. Wenn die Haftsumme als Teil der Pflichteinlage eingezahlt ist, verbleibt es grundsätzlich bei dem Haftungsausschluss gemäß § 171 Absatz 1 HGB. Gemäß § 152 Absatz 2 KAGB darf eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen.

18. ANGABE DES NETTOINVENTARWERTS/MARKTPREIS DER ANTEILE

Der Nettoinventarwert (jüngster Nettoinventarwert)/ Marktpreis der Anteile zum Zeitpunkt der Erstellung ergibt sich aus der "Anlage Nettoinventarwert".

19. ANGABE ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Da die Fondsgesellschaft im Rahmen einer Investmentkommanditgesellschaft erst neu gegründet wird, sind keine ausreichenden Daten vorhanden, um Angaben über eine frühere Wertentwicklung vornehmen zu können.

20. PRIMEBROKER

Ein Primebroker wird nicht eingesetzt.

21. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN

Die folgenden Informationen werden jeweils im Jahresbericht offengelegt:

- Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft
- Das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die hier für eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages;
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden;
- Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft.

ANLAGEN

Anlage 1 - Anlagebedingungen	45
Anlage 2 - Gesellschaftsvertrag	46
Anlage 3 - Bewertungsrichtlinie	47
Anlage 4 - Dienstleister	48
Anlage 5 - Auslagerung	49
Anlage 6 - Kosten	51
Anlage 7 - Nettoinventarwert	52

ANLAGE 1 - ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

- nachstehend "**Fondsgesellschaft**" genannt

extern verwaltet durch die

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

- nachstehend "**KVG**" genannt -

für den von der KVG verwalteten geschlossenen inländischen Spezial-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

§ 1 Vermögensgegenstände

1. Die Fondsgesellschaft darf nur folgende Vermögensgegenstände erwerben:
 - a) Immobilien (im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 21 KAGB) einschließlich der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände,
 - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag oder ihrer Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an anderen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) (im Folgenden auch "Objektgesellschaft"), sowie
 - c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB ausschließlich zur Aufbewahrung von Liquidität.
2. Die Investition in Finanzinstrumente einschließlich Derivaten und andere nicht in Nr. 1 aufgeführte Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen.
3. Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 285 Abs. 1 KAGB nur in Vermögenswerte investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann.

§ 2 Konkrete Anlagegegenstände/Anlagegrenzen

1. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt sich indirekt über den Erwerb von bis zu 89,90% der Anteile an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 128299, an einer Immobilie in

Hamburg zu beteiligen. Konkret handelt es sich um das folgende Grundstück, das indirekt über den Erwerb der Anteile erworben werden soll:

Objekt und Lage	Service-Apartments-Haus mit Anbau, Tiefgarage und Parkplätzen Kapstadtring 1+3, 22297 Hamburg
Bruttogeschossfläche / Grundstückfläche	10.473 m ² / 5.174 m ²
Grundbuch	<u>Grundstück:</u> Amtsgericht Hamburg, Grundbuchamt Alsterdorf, Band 42 Blatt 1483, Flurstück 1156.

Marktübliche Abweichungen von den Angaben sind für die Investition unschädlich.

2. Die Fondsgesellschaft darf Bewirtschaftungsgegenstände erwerben, wenn diese der Bewirtschaftung der erworbenen Immobilien zu dienen geeignet sind (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB).
3. Freie Liquidität kann in Bankguthaben angelegt werden, wobei nach einer Anlaufphase von vier Jahren nur bis zu 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei demselben Kreditinstitut angelegt werden dürfen. Eine Mindestliquidität ist nicht vorzuhalten.
4. Fremdwährungsgeschäfte und Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen.
5. Es bestehen keine festen Mindestliquiditätsvorgaben.

§ 3 Bewerter, Bewertungsverfahren

Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und den Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB. Darüber hinaus gelten die Artikel 67 bis 73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die KARBV und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Bewertungsrichtlinie.

§ 4 Besondere Anlagegrundsätze

1. Die Fondsgesellschaft soll so verwaltet werden, dass ein Investor, welcher die Vorgaben der Anlageverordnung einzuhalten hat (gesetzlich oder aufgrund der Satzung oder anderweitig), die Investition in die Fondsgesellschaft § 2 Absatz 1 S. 1 Nr. 14c AnlV

(Immobilien in Form von Anteilen oder Aktien an inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 1 Absatz 6 des KAGB) bzw. einer etwaigen Nachfolgenorm zuordnen kann. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft übernehmen jedoch eine Verantwortung für das Eintreten dieser Anforderung.

2. Die Fondsgesellschaft soll die Kapitalanlagegrundsätze der Sicherheit, Liquidität und Rentabilität einhalten, wie dies für eine Investition durch Anleger erforderlich ist, welche die Vorgaben der Anlageverordnung einzuhalten haben (gesetzlich oder aufgrund der Satzung oder anderweitig). Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft übernehmen jedoch eine Verantwortung für das Eintreten dieser Anforderung.
3. Sofern ein Investor eine Kapitalverwaltungsgesellschaft ist und seine Beteiligung für Rechnung eines von ihm verwalteten Sondervermögens hält, wird die Fondsgesellschaft nur Tätigkeiten ausüben, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung dieses Sondervermögens ausüben darf.
4. Die Fondsgesellschaft soll so verwaltet werden, dass die Fondsgesellschaft (i) aus steuerlicher Sicht ausschließlich **vermögensverwaltend** tätig wird und insbesondere keine gewerblichen Leistungen an Mieter oder Dritte erbringt und (ii) für Gewerbesteuerzwecke als entpägt gilt. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft übernehmen jedoch eine Verantwortung für das Eintreten dieser Anforderung. Die Fondsgesellschaft soll bei der Beauftragung des Asset Managers berücksichtigen, dass dieser die Maßgaben nach vorstehenden Sätzen im Rahmen seiner Tätigkeit zu beachten und einzuhalten hat.

§ 5 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen sind – soweit auch für die Anleger investmentrechtlich zulässig – bis zur Höhe von 60 % der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände und nur zu marktüblichen Bedingungen möglich. Die von einer Immobiliengesellschaft oder einer etwaigen anderen Gesellschaft nach § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der vorgenannten Grenze nach Satz 1 entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der jeweiligen anderen Gesellschaft zu berücksichtigen. Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Auflegung der Fondsgesellschaft. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen an nachgelagerte Immobiliengesellschaften – wenn implementiert – nicht berücksichtigt.
2. Die Belastung der Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 lit. a) und b) sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind – soweit auch für die Anleger investmentrechtlich zulässig – insgesamt bis zu einer Höchstgrenze von 60 % des Verkehrswertes der direkt oder indirekt in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die vorstehende Grenze für die Belastung der Vermögensgegenstände gilt nicht für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Auflegung der Fondsgesellschaft.

§ 6 Anteilklassen und besondere Rechte

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

§ 7 Anleger, Anlageausschuss und Mindestkapitaleinlage

1. Anleger können nur semi-professionelle oder professionelle Anleger i.S.d. KAGB sein.
2. Personen- oder Kapitalgesellschaften, die in den USA, Kanada, Australien, Irland oder Japan einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, dürfen - auch nicht Wege der Erbfolge oder kraft sonstiger Gesamtrechtsnachfolge - weder mittelbar oder unmittelbar Anteile an dem Fonds halten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines der oben genannten Staaten errichtet und/oder dort ihren tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz haben und oder dort unbeschränkt steuerpflichtig sind.
3. Die Fondsgesellschaft wird keinen Anlageausschuss bilden.
4. Die Pflichteinlage eines Anlegers beträgt mindestens: EUR 200.000,00 (in Worten: Zweihunderttausend Euro). Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000,00 teilbar sein. Diese Regelung gilt nicht für die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft.

§ 8 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe seiner gezeichneten Pflichteinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag.

2. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag ("**Agio**") beträgt bis zu 3,5 % der Pflichteinlage.

3. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlage werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalig Kosten in Höhe von bis zu 7,75 % der Pflichteinlagen belastet ("**Initialkosten**"). Die Initialkosten setzen sich dabei wie folgt zusammen:

Die One Group GmbH kann als Initiator („Initiator“) für erbrachte Leistungen und die Übernahme von Kosten für Rechtsberatung, Dokumentation, Marketing etc. im Zusammenhang mit der Auflage der Fondsgesellschaft eine einmalige pauschale Vergütung in Höhe von bis zu 2,75 % auf die Pflichteinlage verlangen.

Daneben kann der Initiator einmalig einen Betrag in Höhe von bis zu 5,00 % der übernommenen Pflichteinlagen für die Vermittlung des Eigenkapitals beanspruchen.

Die Initialkosten werden der Fondsgesellschaft belastet und sind spätestens nach Vollplatzierung bzw. Ende der Platzierungsphase zu Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen sind in Abhängigkeit der vermittelten und geleisteten Pflichteinlagen möglich, sofern die gesetzliche Frist für ein etwaiges Widerrufsrecht verstrichen ist.

4. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem in Ziffer 2 genannten Ausgabeaufschlag und den in Ziffer 3 beschriebenen Initialkosten beträgt bis zu 10,87 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 11,25 % der von einem Anleger gezeichneten Pflichteinlage.

5. Die Kosten in diesem § 8 verstehen sich zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

§ 9 Laufende Kosten

1. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen ist der „**Net Asset Value**“ der nach den Vorschriften des KAGB erstellten Bilanz der Fondsgesellschaft zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft.

2. Vergütungen die an die KVG, bestimmte Gesellschafter und die beauftragte One Group GmbH aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft zu zahlen sind:

a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 75.000,00 p.a.

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs zum 30. Juni 2022 wird die laufende Vergütung zeitanteilig berechnet; bei einer unterjährigen Auflösung der Gesellschaft fällt ebenfalls nur eine pro rata Vergütung an.

Die KVG ist berechtigt, auf die (anteilige) jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) Die **Komplementärin** der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für die Haftungsübernahme für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 3.500,00 p.a.

c) Die **geschäftsführende Kommanditistin** der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 3.500,00 p.a.

d) Die ProReal Anlagerservice GmbH erhält eine laufende jährliche Vergütung für Leistungen für die Übernahme der Anlegerverwaltung in Höhe von 0,075 % p. a. der Bemessungsgrundlage.

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs zum 30. Juni 2022 wird die die Vergütung zeitanteilig berechnet; bei einer unterjährigen Auflösung der Gesellschaft fällt ebenfalls nur eine pro rata Vergütung an.

Die ProReal Anlagerservice GmbH ist berechtigt, auf die (anteilige) jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis des jeweils aktuellen Net Asset Value zu erheben. Mögliche Über- oder Unterzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen jährlichen durchschnittlichen Net Asset Value auszugleichen

- e) Der One Group GmbH erhält eine laufende jährliche Managementvergütung für Leistungen im Asset- und Fondsmanagement in Höhe von 0,075 % p. a. der Bemessungsgrundlage.

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahrs zum 30. Juni 2022 wird die die Vergütung zeitanteilig berechnet; bei einer unterjährigen Auflösung der Gesellschaft fällt ebenfalls nur eine pro rata Vergütung an.

Die One Group GmbH ist berechtigt, auf die (anteilige) jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis des jeweils aktuellen Net Asset Value zu erheben. Mögliche Über- oder Unterzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen jährlichen durchschnittlichen Net Asset Value auszugleichen.

3. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0175 % auf das Bruttofondsvolumen im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 15.000,00. Das Bruttofondsvolumen ist der Net Asset Value der Fondsgesellschaft (Bemessungsgrundlage gemäß Ziffer 1) zuzüglich etwaiger Darlehen auf Ebene der Objektgesellschaft. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

4. Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen:

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
- Kosten für den externen Bewerter für die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 - Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen und Gebühren);

- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - Kosten für die Prüfung der 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;
 - 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; einschließlich Rechts- und Steuerberatungskosten im Rahmen der Gründung der Fondsgesellschaft sowie sonstige Gründungs- und Transaktionskosten wie Handelsregister/Notar, etc. sowie die Kosten der Fondsbuchhaltung für die Fondsgesellschaft.
 - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
 - Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.
- b) Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft etwaig gehaltenen Gesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) können ebenfalls Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Gesellschaften (Objektgesellschaft und andere Gesellschaften i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) ein.
- c) Aufwendungen, die bei einer etwaigen Gesellschaft (Objektgesellschaft oder andere Gesellschaft i. S. d. § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

5. Transaktionsgebühren

- a) Im Falle des Verkaufs von direkt gehaltenen Immobilien der Fondsgesellschaft oder indirekt über Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien kann der beauftragte One Group GmbH aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,75 % bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie (Bemessungsgrundlage sind jeweils die Nettobeträge - ohne Umsatzsteuer) beanspruchen.

Verkauft die Fondsgesellschaft Anteile oder Aktien an Objektgesellschaften kann die One Group GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,75 % bezogen auf den auf die Anteile oder Aktien anteilig entfallenden Verkehrswert der indirekt gehaltenen Immobilien beanspruchen.

6. Erfolgsabhängige Vergütung

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

a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wo-bei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.

b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die One Group GmbH in Höhe von 20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

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

7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende und wesentliche zu tragende Kosten

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder einer Übertragung eines Anteils auf einen Erwerber oder Rechtsnachfolger kann die Fondsgesellschaft vom Anleger (beziehungsweise im Falle der Übertragung vom Erwerber bzw. Rechtsnachfolger) Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen (einschließlich Notargebühren, Handelsregistervollmacht- und Registerkosten) verlangen. Die Kosten und Auslagen können auch bei der Auszahlung in Abzug gebracht werden.

Im Rahmen des Eintritts müssen die Anleger für die Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht an die Geschäftsführende Kommanditistin oder einen von dieser benannten Dritten erteilen.

8. Steuern

Die Beträge berücksichtigen und inkludieren nicht die aktuellen Umsatzsteuersätze. Sämtliche Vergütungen verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

§ 10 Auszahlungen

1. Verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft (einschließlich etwaiger Veräußerungsgewinne) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als

angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft oder etwaiger Immobiliengesellschaften bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft oder einer Objektgesellschaft benötigt wird oder sofern nicht anderweitig mit den Anlegern abgestimmt.

2. Auszahlungen sollen jährlich erfolgen. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.
3. Im Übrigen finden aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft insbesondere die Regelungen in § 13 (Beteiligung am Vermögen und Ergebnis, Ergebnisverteilung und Auszahlungen) und § 22 (Folgen des Ausscheidens) Anwendung.

§ 11 Geschäftsjahr, Laufzeit und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni; das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft befristet. Die Fondsgesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum 30. Juni 2033, sofern keine Verlängerung von der Gesellschafterversammlung gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags beschlossen wird. Die Laufzeit der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 50 % der vorhandenen Stimmen verlängert werden. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der (ggf. verlängerten) Laufzeit ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags etwas anderes.
3. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation 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, wobei Sachauszahlungen unzulässig sind.
4. Die KVG erstellt einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB. Der Jahresbericht hat den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.
5. Der Jahresbericht ist bei der Fondsgesellschaft erhältlich.

§ 12 Aufnahme in andere Investmentvermögen und Aufnahme von anderen Investmentvermögen

1. Die Gesellschaft kann unter Wahrung der jeweils geltenden gesetzlichen Voraussetzungen und Beschränkungen, wie etwa des Umwandlungsgesetzes, sowie der Bestimmungen der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags in ein anderes Investmentvermögen aufgenommen werden.
2. Die Gesellschaft kann ferner unter denselben Voraussetzungen ein anderes Investmentvermögen in das Gesellschaftsvermögen aufnehmen.

ANLAGE 2 - GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag
der
ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
(nachfolgend kurz die "**Fondsgesellschaft**" genannt)

PRÄAMBEL

Die Fondsgesellschaft ist ein extern verwalteter inländischer geschlossener Spezial-AIF i. S. d. § 285 KAGB in Form einer Investmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.

§ 1 FIRMA UND SITZ

- 1.1 Die Firma der Fondsgesellschaft lautet ProReal Kapstadtring Hamburg GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.
- 1.2 Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz in Hamburg.

§ 2 GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

- 2.1 Der Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie nach den §§ 273 bis 277 und 285 bis 292 KAGB zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.
- 2.2 Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:
 - 2.2.1 Immobilien (im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 21 KAGB) einschließlich der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände;
 - 2.2.2 Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des lit. 2.2.1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an anderen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB) (nachfolgend "**Objektgesellschaft**" genannt).

- 2.2.3 Bankguthaben (im Sinne von § 195 KAGB) ausschließlich zur Aufbewahrung von Liquidität;
- 2.3 Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 285 Abs. 1 KAGB nur in Vermögenswerte investieren, deren Verkehrswert ermittelt werden kann.
- 2.4 Die Fondsgesellschaft beabsichtigt sich indirekt über den Erwerb von bis zu 89,90% der Anteile an der ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 128299, an einer Immobilie in Hamburg zu beteiligen.
- 2.5 Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft ist das Verwalten des eigenen Vermögens, insbesondere der Erwerb, die Vermietung oder Verpachtung und die Verwaltung von Immobilien oder von Anteilen an Immobiliengesellschaften, insbesondere im Hinblick auf den Grundbesitz. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen i. S. d. § 273 KAGB in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen und für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Verwaltung eines Immobilien-AIF zulässig wären. Die Fondsgesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Anlagebedingungen gemäß § 273 KAGB sind für die Fondsgesellschaft verbindlich. Die Anlagebedingungen sind nicht Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrags. Der Erwerb weiterer Vermögensgegenstände gemäß 2.2 ist grundsätzlich zulässig.
- 2.6 Die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland. Die Fondsgesellschaft tätigt keine Geschäfte, die einer Erlaubnis gemäß § 34 f Gewerbeordnung (GewO) oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) bedürfen.
- 2.7 Eine gewerbliche Tätigkeit der Fondsgesellschaft ist unzulässig. Ihre Tätigkeiten sind auf die Verwaltung ihrer direkt gehaltenen Beteiligungen sowie von Grundbesitz und der notwendigen Liquidität beschränkt.
- 2.8 Die Fondsgesellschaft bestellt eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. KAGB, der insbesondere die Anlage und Verwaltung des Vermögens der Fondsgesellschaft in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Bewirtschaftungsgegenstände obliegt (nachfolgend in dieser Funktion "**Kapitalverwaltungs-gesellschaft**" genannt).

§ 3 GESELLSCHAFTER, KAPITALANTEIL, PFLICHTEINLAGEN, HAFTEINLAGEN

- 3.1 Persönlich haftende Gesellschafterin ist die One Komplementär 2 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 134216 (die "Komplementärin"). Sie

leistet keine Einlage und ist nicht am Kapital der Fondsgesellschaft beteiligt. Gründungskommanditistin ist die One Capital Emissionshaus GmbH (die "Geschäftsführende Kommanditistin"), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg HRB 115429 Die Geschäftsführende Kommanditistin hat eine Kommanditeinlage (Haftsumme) von Euro 500,00 übernommen, die auch bereits vollständig eingezahlt ist.

- 3.2 Die Fondsgesellschaft, handelnd durch die Geschäftsführende Kommanditistin, ist berechtigt, weitere Kommanditisten nach Maßgabe des § 5 dieses Gesellschaftsvertrags aufzunehmen.
- 3.3 Die Pflichteinlagen sind nach näherer Maßgaben von § 45 in voller Höhe in bar zu leisten; Sacheinlagen sind ausgeschlossen. Abweichend hiervon ist die Pflichteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin bereits geleistet.
- 3.4 Alle Anleger werden mit einer Haftsumme in Höhe des in Euro ausgedrückten Betrags von 1% ihrer jeweiligen Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Abweichend hiervon beträgt die Haftsumme der Geschäftsführenden Kommanditistin EUR 100,00.
- 3.5 Der Nennbetrag der Pflichteinlagen des jeweiligen Kommanditisten entspricht seinem **"Kapitalanteil"** i. S. d. Gesellschaftsvertrages. Der Kapitalanteil ist maßgeblich für die Beteiligung der Kommanditisten am Ergebnis und am Vermögen sowie an einem etwaigen Liquidationsguthaben der Fondsgesellschaft sowie für ihr Stimmrecht, sofern dieser Gesellschaftsvertrag nicht im Einzelfall abweichende Bestimmungen enthält.
- 3.6 Die Mindestpflichteinlage für Anleger (nicht aber für die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin) beträgt EUR 200.000,00. Höhere Pflichteinlagen müssen ohne Rest durch EUR 1.000,00 teilbar sein.

§ 4 VAG-KOMMANDITISTEN

- 4.1 „**VAG-Kommanditisten**“ sind Gesellschafter, die die Fondsgesellschaft schriftlich darüber informiert haben, dass sie dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) und/oder der Anlageverordnung (AnlV), der Pensionsfondsanlageverordnung (PFAV) oder vergleichbaren Regelungen unterliegen und die ihren Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft in ihrem Sicherungsvermögen bzw. gebundenen Vermögen halten oder sich solchen Regelungen in ihrer Satzung freiwillig unterworfen haben. Soweit und solange ein VAG-Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt ist, gelten die nachfolgenden Absätze. Soweit und sofern eine in den nachfolgenden Absätzen enthaltene Regelung einer oder mehreren Regelungen der anderen Paragraphen oder Absätze dieses Gesellschaftsvertrags widerspricht, gelten die Regelungen in diesem Paragraphen vorrangig.
- 4.2 Als VAG-Kommanditisten gemäß § 4.1 gelten auch solche Kommanditisten, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft für Rechnung eines Spezial-Sondervermögens im Sinne von §§ 1 Abs. 19 Nr. 23 und 284 KAGB halten, wenn und soweit die Anteilinhaber des Immobilien-

Sondervermögens ihrerseits selbst dem Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) und/oder der Anlageverordnung (AnlV), der Pensionsfondsanlageverordnung (PFAV) oder vergleichbaren Regelungen unterliegen. Mit Ausnahme von § 4.4 gelten sämtliche Regelungen dieses Vertrages mit Bezug zu VAG-Kommanditisten ebenfalls für Anleger im Sinne dieses § 4.2.

- 4.3 Die Fondsgesellschaft führt ein stets aktuelles Register, in dem sämtliche VAG-Kommanditisten unter Angabe ihrer Kommanditeinlage geführt werden.
- 4.4 Soweit und solange der Kommanditanteil eines VAG-Kommanditisten zum Sicherungsvermögen gehört, ist eine Verfügung über seinen Kommanditanteil entsprechend § 16 nur wirksam, wenn die Zustimmung des gemäß § 128 Abs. 1 VAG bestellten Treuhänders oder seines Stellvertreters vorliegt.
- 4.5 Jegliche (subsidiäre) Haftung für ausstehende Kapitaleinzahlungen oder andere Beträge gegenüber der Fondsgesellschaft durch den VAG-Kommanditisten nach Verfügung über den Kommanditanteil ist ausgeschlossen (keine gesamtschuldnerische Haftung von VAG-Kommanditisten und Erwerber). Derartige Verpflichtungen gehen mit schuldbefreiender Wirkung für den VAG-Kommanditisten auf den Erwerber über.
- 4.6 Die Fondsgesellschaft verzichtet hiermit darauf, gegen Ansprüche aus dem Kommanditanteil eines VAG-Kommanditisten aufzurechnen oder bezogen auf diesen Kommanditanteil Pfandrechte oder Zurückbehaltungsrechte auszuüben. Soweit gesetzlich zulässig, gilt Satz 1 im Insolvenzverfahren des VAG-Kommanditisten entsprechend.
- 4.7 Die Fondsgesellschaft verpflichtet sich, ihren Sitz in einem Vertragsstaat des EWR zu haben.
- 4.8 Die Fondsgesellschaft verpflichtet sich, stets von einer externen AIF-Verwaltungsgesellschaft, die ihren Sitz in einem Vertragsstaat des EWR hat, die zum Schutz der Anleger einer öffentlichen Aufsicht unterliegt und die über eine Erlaubnis gemäß § 20 Abs. 1 KAGB verfügt, verwaltet zu werden.
- 4.9 Die Fondsgesellschaft übersendet eine Abschrift des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft sowie – sofern aufsichtsrechtlich erforderlich – einen Bericht entsprechend der EU-Richtlinie 2009/138/EG (Solvency II) i. V. m. der Delegierten Verordnung 2015/35 an den VAG-Kommanditisten spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

§ 5 BEITRITT/ERHÖHUNG DES KOMMANDITKAPITALS

- 5.1 Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr derzeitiges Kommanditkapital auf mindestens EUR 21.150.000,00 und bis zu EUR 22.000.000,00 durch Aufnahme weiterer Kommanditisten zu erhöhen. (nachfolgend auch das "Platzierungsvolumen" genannt). Hierzu ist die Geschäftsführende Kommanditistin ab dem Zeitpunkt der Vertriebszulassung durch die BaFin

bis einschließlich zum 31. Dezember 2022 berechtigt, das Kommanditkapital ohne Zustimmung der Mitgesellschafter entsprechend zu erhöhen.

- 5.2 Zur Übernahme von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft sind nur solche Anleger zugelassen, bei denen es sich um professionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 KAGB oder semiprofessionelle Anleger i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB handelt. Die Fondsgesellschaft darf nicht mehr als 100 Anleger haben. Privatpersonen, Personen- oder Kapitalgesellschaften, die in den USA, Kanada, Australien, Irland oder Japan einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, dürfen weder mittelbar oder unmittelbar Anteile an dem Fonds halten. Vorstehendes gilt gleichermaßen für juristische Personen und Personenhandelsgesellschaften, die nach dem Recht eines der oben genannten Staaten errichtet und/oder dort ihren tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz haben und/oder dort unbeschränkt steuerpflichtig sind.
- 5.3 Die Geschäftsführende Kommanditistin ist von den übrigen Gesellschaftern der Fondsgesellschaft bevollmächtigt, sämtliche für die Durchführung der Kapitalerhöhung notwendigen Maßnahmen durchzuführen, insbesondere Eintrittserklärungen von Anlegern anzunehmen.
- 5.4 Im Rahmen des Eintritts sind die Anleger verpflichtet, an die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. einen von dieser benannten Dritten, eine unwiderrufliche notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht für die Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister zu erteilen. Die Kosten für die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht sowie die jeweiligen Notar- und Registergebühren für die Eintragung der Pflichteinlage trägt jeder Anleger selbst. Weitere ggf. anfallende Kosten für die Eintragung als Kommanditist trägt ebenfalls der jeweilige Anleger.
- 5.5 Die Anleger sind zur Mitwirkung verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Angaben zu machen.
- 5.6 Die Mindestpflichteinlage für Anleger (nicht aber für die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin) beträgt EUR 200.000,00 Höhere Pflichteinlagen müssen ohne Rest durch EUR 1.000,00 teilbar. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von bis zu 3,5 % auf die Pflichteinlage (nachfolgend auch „Ausgabeaufschlag“ oder „Agio“).
- 5.7 Die Pflichteinlage ist spätestens vierzehn Tage nach Eingang der von der Geschäftsführende Kommanditistin gegengezeichneten Beitrittserklärung über die Annahme des Beitrittsangebots auf das in der Beitrittserklärung angegebene Fondskonto der Gesellschaft zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist dessen Gutschrift auf dem Fondskonto der Fondsgesellschaft maßgebend.

- 5.8 Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, wegen rückständiger Zahlungen Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu verlangen. Leistet ein Kommanditist eine fällige Einzahlung auf die Kommanditbeteiligung nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, hat die Komplementärin das Recht, den betreffenden Kommanditisten mit sofortiger Wirkung und ohne vorherige Mahnung aus der Fondsgesellschaft auszuschließen. Die Fondsgesellschaft ist zur Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadenersatzes berechtigt.
- 5.9 Die Beteiligung von Gesellschaftern bzw. Anlegern an der Fondsgesellschaft erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung zum 1. Kalendertag des Monats, der ihrer Eintragung in das Handelsregister sowie der vollständigen Einzahlung der Kommanditeinlage folgt. Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist die Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch. Dem Beitrittsinteressenten stehen insbesondere noch nicht die vermögens- und mitgliedschaftlichen Rechte eines Gesellschafters nach den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags zu. Diejenigen Regelungen, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.
- 5.10 Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, bei Erreichen des Mindestkommanditkapitals in Höhe von EUR 21.150.000,00, die Vollplatzierung zu erklären und somit die Gesellschaft zu schließen.
- 5.11 Ist das maximale Platzierungsvolumen von EUR 22.000.000,00 eingeworben, wird die Geschäftsführende Kommanditistin keine weiteren Kommanditisten aufnehmen.

§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- 6.1 Für die Kommanditisten werden die folgenden Kapitalkonten geführt:

6.1.1 Kapitalkonto I (Einlagenkonto)

Für jeden Kommanditisten wird ein Kapitalkonto I geführt, auf dem seine Pflichteinlage gebucht wird. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich und maßgebend für den Kapitalanteil, d. h. für die Beteiligung des Kommanditisten am Vermögen, am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft, am Auseinandersetzungsguthaben sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit dieser Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

6.1.2 Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Für jeden Kommanditisten wird ein Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) geführt. Auf dem Rücklagenkonto werden das Agio sowie die Einlage des Gesellschafters gebucht, die die Höhe der Pflichteinlagen über das Agio hinaus übersteigen.

6.1.3 Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)

Für jeden Kommanditisten wird ein Kapitalkonto III geführt. Auf diesem werden den Kommanditisten zustehende aber nicht entnahmefähige Gewinnanteile sowie etwaige Verlustanteile gebucht (insbesondere das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres). Die Gesellschafter können beschließen, dass ein Guthaben auf dem Kapitalkonto III ganz oder teilweise aufgelöst und auf die Verrechnungskonten umgebucht wird, die Gesellschafter sind zu einer entsprechenden Beschlussfassung verpflichtet, wenn und soweit die Beträge auf dem Kapitalkonto III im Rahmen einer ordentlichen Finanz- und Liquiditätsplanung nicht (mehr) benötigt werden.

6.1.4 Kapitalkonto IV (Verrechnungskonto)

Für jeden Kommanditisten wird ein Verrechnungskonto (Kapitalkonto IV) geführt. Auf diesem werden die entnahmefähigen Gewinnanteile (insbesondere das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres) sowie die Entnahmen verbucht. Über das Verrechnungskonto wird auch der sonstige Zahlungsverkehr geführt. Sollte sich auf dem Verrechnungskonto ein negativer Saldo ergeben, führt dies nicht zu einer Forderung gegen den betroffenen Gesellschafter oder zu einer Nachschusspflicht.

6.2 Für die Komplementärin wird lediglich ein laufendes Konto geführt.

6.3 Sämtliche Kapitalkonten sind im Soll und Haben unverzinslich.

§ 7 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

7.1 Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen bzw. aufgrund ausdrücklicher Regelung dieses Gesellschaftsvertrages zur Geschäftsführung verpflichtet ist.

7.2 Zur Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist allein und ausschließlich die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin führen die Geschäfte der Fondsgesellschaft mit Gesamtgeschäftsführungsbefugnis.

7.3 Neben der Komplementärin ist die Geschäftsführende Kommanditistin im Außenverhältnis zur Vertretung der Fondsgesellschaft in vollem Umfang berechtigt und bevollmächtigt (nachfolgend "**Generalvollmacht**"). Auf Verlangen der Geschäftsführenden Kommanditistin ist dieser von der Fondsgesellschaft – vertreten durch die Komplementärin – eine Vollmacht in gesonderter Urkunde zu erteilen. Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sind jeweils alleinvertretungsberechtigt. Die Komplementärin ist – soweit sich nichts anderes aus

diesem Gesellschaftsvertrag ergibt – verpflichtet, ihre Vertretungsmacht im Außenverhältnis nicht auszuüben, es sei denn, dies ist zur Vertretung der Fondsgesellschaft aus gesetzlich zwingenden Gründen erforderlich.

- 7.4 Die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- 7.5 § 153 Abs. 1 Satz 1 und 2 KAGB ist zu beachten. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin müssen gemäß § 153 Abs. 2 KAGB zuverlässig sein und die zur Leitung der Fondsgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Fondsgesellschaft.
- 7.6 Die Geschäftsführende Kommanditistin und, soweit einschlägig, die Komplementärin sind verpflichtet, die Geschäfte der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und im Einklang mit anwendbarem Recht, insbesondere den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und Verwaltungsvorgaben der BaFin zu führen.
- 7.7 Die Fondsgesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne der Vorschriften des KAGB. Die Fondsgesellschaft hat vor Aufnahme der operativen, d.h. immobilienvermögensverwaltenden Tätigkeit die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die über eine Erlaubnis nach § 20 Abs. 1 KAGB verfügt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt, § 154 KAGB. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit Wirksamwerden des Bestellungsvertrages die Berechtigung erhalten, die Gesellschaft unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten und alle Maßnahmen vorzunehmen, die durch den Bestellungsvertrag abgedeckt sind. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird der Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine widerrufliche Vollmacht erteilen.
- 7.8 Für die folgenden Rechtsgeschäfte und Maßnahmen bedarf die Geschäftsführende Kommanditistin der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung:
 - a. Änderung der Anlagebedingungen i.S.d. § 273 KAGB, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind und zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen;
 - b. alle sonstigen gesellschaftlichen Maßnahmen, die nach Art, Umfang und Risiko erkennbar über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft hinausgehen; hierunter fallen jedoch nicht der (i) Ankauf des Grundbesitzes, (ii) der Abschluss und die Änderung von Finanzierungsverträgen sowie (iii) der Abschluss, die Änderung und die Beendigung von Mietverträgen.

Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses § 7.8 aus aufsichtsrechtlichen Gründen – erforderlich ist, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des betreffenden Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

- 7.9 Die Geschäftsführungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin umfasst insbesondere – aber nicht ausschließlich - die Durchführung, Änderung und Beendigung der folgenden Verträge bzw. die Vornahme der folgenden Rechtshandlungen, ohne dass die Geschäftsführende Kommanditistin auf die Zustimmung der Gesellschafterversammlung angewiesen wäre, soweit dieser Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich anderes bestimmt:
- a. Abschluss, wesentliche Änderung und Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages oder eines entsprechenden Vertrages mit einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
 - b. Abschluss, wesentliche Änderung und Beendigung des Vertrages mit einer Verwahrstelle und der Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion gemäß KAGB, soweit nicht die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Abschluss des Verwahrstellenvertrages beauftragt wird;
 - c. die laufende Überwachung der Erbringung der von der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft zu erbringenden Dienstleistungen gemäß den Vereinbarungen des Bestellungsvertrages;
 - d. die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen;
 - e. die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft;
 - f. die Ausübung des Stimmrechts der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen von Immobiliengesellschaften (vgl. § 2), in denen die Fondsgesellschaft von der Geschäftsführenden Kommanditistin vertreten wird. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen. Dies gilt auch für die Erteilung der gesellschaftsrechtlichen Zustimmung bei etwaigen Verkäufen durch die Immobiliengesellschaften sowie bei Abschluss und Änderung von Gesellschaftsverträgen der Immobiliengesellschaften.
- 7.10 Die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot und sind von der Beschränkung des § 112 HGB befreit.

§ 8 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- 8.1 Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. März nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Hamburg oder einem anderen, durch die Geschäftsführende Kommanditistin zu bestimmenden Ort abgehalten werden. Bei Bestimmung eines anderen Ortes muss dies sämtlichen Gesellschaftern mindestens 3 Wochen im Voraus schriftlich (E-Mail

ausreichend) durch die Geschäftsführende Kommanditistin mitgeteilt werden. Gemäß § 9.5 dieses Gesellschaftsvertrages kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.

- 8.2 Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die Geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch dann verpflichtet, wenn Anleger, die zusammen 20 % oder mehr der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die Geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung der Anleger zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach Zugang des Einberufungsverlangens nach, sind die Anleger selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. § 8.1 S. 3 und § 8.3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht ebenfalls das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. § 8.1 S. 3 und § 8.3 gelten insoweit entsprechend.
- 8.3 Die Geschäftsführende Kommanditistin hat Gesellschafterversammlungen in Textform unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin an alle Gesellschafter abgesandt worden sein. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern. Das Einberufungsdatum ist das Datum des Poststempels.
- 8.4 Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der Geschäftsführenden Kommanditistin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein schriftliches Protokoll zu führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung des Protokolls der Geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
- 8.5 Sind in einer Gesellschafterversammlung Anleger, die zusammen mehr als 50 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die Komplementärin oder die Geschäftsführenden Kommanditistin nicht anwesend oder vertreten, so ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Form und Frist einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der dann anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
- 8.6 Jedem Gesellschafter steht je volle EUR 1.000,00 seines Kapitalanteils eine Stimme zu. Ein Gesellschafter kann das ihm zustehende Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

- 8.7 Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Mitgesellschafter oder durch eine zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) vertreten zu lassen. Die Vertreter haben sich jeweils durch eine schriftliche Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zu legitimieren. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der Geschäftsführenden Kommanditistin auszuhändigen. Die Vertretung durch sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden. Vertritt ein Bevollmächtigter mehrere Gesellschafter (einschließlich seiner selbst), kann er das Stimmrecht für jede von ihm vertretene Person unterschiedlich ausüben. Teilstimmen (z. B. halbe Stimmen) sind nicht zulässig und werden bei der Abstimmung nicht berücksichtigt.
- 8.8 Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von zwei Monaten nach Absendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Fondsgesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.

§ 9 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

- 9.1 Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrags zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere über:
- a. Änderungen der Anlagebedingungen i.S.d. § 273 KAGB, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen;
 - b. Feststellung des Jahresabschlusses samt des Lageberichtes der Fondsgesellschaft;
 - c. Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
 - d. Ausschluss von Gesellschaftern soweit dieser Gesellschaftsvertrag keine anderweitige Regelung trifft. Der vom Ausschluss betroffene Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht. Der Beschluss kann mit sofortiger Wirkung oder mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres gefasst werden. Die Komplementärin und/oder die Geschäftsführende Kommanditistin kann nur ausgeschlossen werden, wenn auf den Zeitpunkt des Ausscheidens eine neue aufsichtsrechtlich geeignete Komplementärin und/oder geschäftsführende Kommanditistin bestellt wird;
 - e. Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft gemäß § 178;
 - f. Änderung des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft;

- g. Beschlussfassungen gemäß Vorschlag der Geschäftsführung oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- h. Auflösung der Fondsgesellschaft, sofern dieser Gesellschaftsvertrag nicht eine automatische Auflösung vorsieht oder Umwandlung (Verschmelzung, Spaltung, Vermögensübertragung, Formwechsel) der Fondsgesellschaft;
- i. Verpfändung über Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft;
- j. Beschlussfassungen in den anderen in diesem Gesellschaftsvertrag genannten oder gesetzlich vorgeschriebenen Fällen.

Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt, den Zuständigkeitskatalog gemäß diesem § 9 zu erweitern oder zu beschränken.

- 9.2 Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Stimmenthaltungen, nicht rechtzeitige Stimmabgaben sowie ungültige Stimmen gelten bei der Ermittlung des Abstimmungsergebnisses als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

Angelegenheiten nach § 9.1 lit. a, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, d, e, f, h, i.

- 9.3 Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags zu Lasten der Komplementärin oder der Geschäftsführenden Kommanditistin bedürfen deren vorheriger Einwilligung.
- 9.4 Für die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung gilt § 8.4**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**
- 9.5 Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn alle stimmberechtigten Gesellschafter an der Beschlussfassung beteiligt werden und mindestens 51 % der gesellschaftsvertraglich vorhandenen Stimmen der Fondsgesellschaft abgestimmt haben. Zustimmung, Ablehnung und ausdrückliche Stimmenthaltung gelten als für das voran genannte Quorum als Teilnahme an der Beschlussfassung Für die Stimmabgabe im schriftlichen Verfahren ist eine Frist von mindestens drei Wochen zu gewähren.
- 9.6 Die gesetzlichen, vertraglichen oder aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben bestehenden Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft bleiben unberührt. Sie kann in Wahrnehmung dieser Befugnisse auch ohne Gesellschafterbeschluss entscheiden oder von einem Beschluss der Gesellschafter abweichen.

§ 10 VERWAHRSTELLE

Die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle nach § 80 KAGB identifizieren und diese in einem schriftlichen Vertrag beauftragen, die nach dem KAGB sowie den anderen einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften vorgeschriebenen Aufgaben für die Fondsgesellschaft wahrzunehmen. Die Beauftragung kann nach Maßgabe des Bestellungsvertrags mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft alternativ durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgenommen werden.

§ 11 HAFTUNG DER KOMMANDITISTEN, AUSSCHLUSS EINER NACHSCHUSSPFLICHT

- 11.1 Die Haftung eines jeden Kommanditisten gegenüber Dritten ist vom Zeitpunkt seiner Eintragung in das Handelsregister an für danach entstehende Verbindlichkeiten auf die Höhe der vereinbarten und in das Handelsregister eingetragenen Hafeinlage beschränkt. Soweit Auszahlungen an die Kommanditisten Rückzahlungen oder Entnahmen im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB darstellen, lebt die Haftung in diesem Umfang wieder auf. Die Komplementärin haftet unbeschränkt.
- 11.2 Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Auszahlung an die Kommanditisten, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafeinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch Rückgewähr oder Auszahlungen an die Kommanditisten zurückbezahlt wird.
- 11.3 Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Hafeinlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- 11.4 Über die Zahlung der Pflichteinlage hinaus übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen. Der Anspruch der Fondsgesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage, d.h. seine gesamte Kommanditbeteiligung, erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Fondsgesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt. § 11.1 dieses Gesellschaftsvertrages bleibt unberührt.

§ 12 VERGÜTUNGEN AN GESELLSCHAFTER SOWIE KOSTENERSATZ

Die Fondsgesellschaft wird mit den in diesem Gesellschaftsvertrag, in den Anlagebedingungen und in den gesondert geschlossenen Verträgen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und den weiteren Dienstleistern näher beschriebenen Vergütungen, Aufwendungs- bzw. Auslagenersatzansprüchen und Kosten belastet.

§ 13 BETEILIGUNG AM VERMÖGEN UND ERGEBNIS, ERGEBNISVERTEILUNG UND AUSZAHLUNGEN AN DIE KOMMANDITISTEN

- 13.1 Maßgeblich für die Gewinn- und Verlustverteilung bzw. die Verteilung des Ergebnisses der Gewinn- und Verlustrechnung ist der von der Geschäftsführenden Kommanditistin für die Fondsgesellschaft erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer/Abschlussprüfer geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresbericht einschließlich der Gewinn- und Verlustrechnung.
- 13.2 Die Vergütungs- und Aufwendungs- bzw. Auslagenersatzansprüche der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin gemäß dieses Gesellschaftsvertrages sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle sowie weiterer Dienstleister (einschließlich deren erfolgsabhängiger Vergütung und etwaiger tatsächlich erhobener Initialkosten) gemäß den Anlagebedingungen und der gesondert geschlossenen Verträge werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Fondsgesellschaft behandelt und sind vorab zu begleichen – sie mindern damit den Bruttogewinn. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
- 13.3 Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Fondsgesellschaft für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung i. H. v. EUR 3.500,00 zzgl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
- 13.4 Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft für jedes angefangene Geschäftsjahr eine laufende Vergütung i. H. v. EUR 3.500,00 zzgl. etwaiger anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.
- 13.5 Die jeweilige Vergütung der Komplementärin bzw. der Geschäftsführenden Kommanditistin entsteht mit Beginn des jeweiligen Geschäftsjahres und ist nach entsprechender Rechnungstellung zur Zahlung fällig. Zudem haben die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin Anspruch auf Ersatz aller sonstigen Aufwendungen, die im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Fondsgesellschaft zwingend erforderlich sind. Hierzu zählen insbesondere Aufwendungen, die sie aufgrund von aufsichtsrechtlichen Anforderungen tätigen müssen, um ihre Aufgaben gegenüber der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß zu erfüllen.
- 13.6 Die Gewinne oder Verluste (das "**Ergebnis**") werden wie folgt verteilt:

- a. Das Ergebnis steht allen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu. Für die Ergebnisse des Zeitraums bis zur Fondsschließung gilt abweichend hiervon für die Kommanditisten mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich und für steuerliche Zwecke zulässig, von den auf den Zeitraum ab Beitritt (vgl. § 5 Ziffer 9) entfallenden Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Kommanditisten unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts rechnerisch in gleicher Höhe gemäß dem Verhältnis ihres Kapitalkontos I zum Zeitpunkt der Schließung der Fondsgesellschaft zueinander an dem kumulierten Jahresergebnissen beteiligt sind. Soweit zum Zeitpunkt der Fondsschließung die vorstehende Gleichverteilung noch nicht besteht, werden die Ergebnisse der Gesellschaft auch in den Folgejahren, soweit gesetzlich zulässig, durch Vorabanteile auf die Kommanditisten zugeordnet, bis die Gleichverteilung erreicht ist.
 - b. Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist hiermit nicht verbunden.
 - c. Zugewiesene Gewinne sind zunächst mit Verlustvorträgen zu verrechnen.
 - d. Die Komplementärin ist am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft nicht beteiligt. Die Kommanditisten sind während der gesamten Laufzeit der Fondsgesellschaft am Vermögen der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Kapitalanteile beteiligt.
- 13.7 Entnahmen von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, erfolgen auf Vorschlag der Geschäftsführenden Kommanditistin in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung. Soweit Entnahmen (Gewinnentnahme bzw. Entnahme freier Liquidität) vorgenommen werden, erfolgen Zahlungen an die Kommanditisten auch dann, wenn die Pflichteinlagen durch aufgelaufene Verluste gemindert sind.
- 13.8 An Entnahmen sind die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalanteile beteiligt. Vorzunehmende Entnahmen sind zunächst mit etwaigen Forderungen der Fondsgesellschaft gegen die betreffenden Kommanditisten zu verrechnen. Vorbehaltlich der Regelung gemäß § 13.7 ist Voraussetzung für die Auszahlung ein Gesellschafterbeschluss. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, einer Beschlussfassung zu widersprechen, wenn und solange die Liquiditäts- und Vermögenslage der Fondsgesellschaft eine solche Zahlung nicht zulassen.

§ 14 GESCHÄFTSJAHR, RECHNUNGSLEGUNG UND BEWERTUNG DER FONDSGESELLSCHAFT UND ANTEILE

- 14.1 Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft läuft vom 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres. Die Zeit von der Auflegung der Fondsgesellschaft bis zum 30. Juni ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- 14.2 Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB. Der Jahresbericht hat den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.
- 14.3 Es findet eine Abschlussprüfung nach den Vorschriften des KAGB statt. Für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2022 wird die Deloitte Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer bestellt. In den Folgejahren wählt die Gesellschafterversammlung den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Geschäftsführende Kommanditistin.
- 14.4 Eine Abschrift des geprüften Jahresabschlusses mit dem Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers ist allen Gesellschaftern mit der Aufforderung zur ordentlichen Beschlussfassung gemäß § 9.1.b zuzuleiten.
- 14.5 Die Bewertung des Gesellschaftsvermögens und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Kommanditanteil erfolgt mindestens einmal jährlich. Die Bewertung und Berechnung ist auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird.
- 14.6 Für die Bewertung, das Bewertungsverfahren und den Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Artikel 67 bis 73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die KARBV und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Bewertungsrichtlinie. Im Übrigen sind für das Bewertungsverfahren die Regelungen der Anlagebedingungen maßgeblich.
- 14.7 Die Bewertung des Gesellschaftsvermögens und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Kommanditanteil sind gegenüber den Gesellschaftern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung des Gesellschaftsvermögens und Berechnung des Nettoinventarwerts je Kommanditanteil zu erfolgen.

§ 15 KONTROLL-, INFORMATIONS- UND WIDERSPRUCHSRECHT

- 15.1 Die Anleger haben über das Kontrollrecht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Fondsgesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen auf eigene Kosten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführung alle erforderlich erscheinenden Aufklärungen zu verlangen.

- 15.2 Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses hat der Gesellschafter das Recht, den Jahresbericht auf Wunsch in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Der vollständige Jahresbericht wird auf Anforderung eines Gesellschafters diesem in Kopie übersandt.
- 15.3 Die Ausübung der vorgenannten Informationsrechte darf den ordentlichen Betrieb der Fondsgesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Fondsgesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht (Einsichtnahmen zur Vorbereitung etwaiger Zivilklagen bleiben unberührt).
- 15.4 Das Widerspruchsrecht aus § 164 HGB entfällt, sofern die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

§ 16 VERFÜGUNG ÜBER KOMMANDITANTEILE

- 16.1 Eine Verfügung über Kommanditanteile (oder Teile davon) ist vorbehaltlich der Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 und mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf einen Erwerber, der diesen Gesellschaftsvertrag uneingeschränkt anerkennt, zulässig. Die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grunde verweigert werden.
- 16.2 Eine Verfügung kann nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Die Absicht zur Übertragung von Kommanditanteilen ist bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Verfügungstermins schriftlich und unter Beifügung der Übertragungsverträge bei der Fondsgesellschaft anzuzeigen. Der Kommanditist hat der Geschäftsführenden Kommanditistin und/oder der Fondsgesellschaft durch die Verfügung entstehenden Kosten (z. B. für die Aufstellung einer Zwischenbilanz) zu ersetzen. Der übertragende und der neu beitretende Anleger haften für die Kosten gesamtschuldnerisch.
- 16.3 Der neu beitretende Anleger stellt die Fondsgesellschaft und die übrigen Gesellschafter von allen Vermögensnachteilen, insbesondere steuerlicher Art, frei, die durch die teilweise oder vollständige Übertragung seiner Kommanditbeteiligung entstehen. Wird durch das Ausscheiden eines Gesellschafters aus der Fondsgesellschaft bspw. aufgrund einer Übertragung seiner Kommanditanteile oder aufgrund Grunderwerbsteuer ausgelöst, so hat der betreffende Anleger den hierdurch verursachten Nachteil auszugleichen, ohne dass ihm gegen die Fondsgesellschaft oder die übrigen Gesellschafter ein Ersatz- oder Ausgleichsanspruch zusteht. Ist das Entstehen der Grunderwerbsteuerschuld auf das Ausscheiden mehrerer Gesellschafter oder auf die Veränderung der Verhältnisse bei mehreren Gesellschaftern

zurückzuführen, wobei Mitursächlichkeit genügt, so haben sie die Steuerlast untereinander im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zu tragen.

- 16.4 Bei jeder Übertragung der Beteiligung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, werden alle Konten gemäß § 6.1 – soweit möglich - fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Kapitalanteil nicht möglich.
- 16.5 Ist an der Fondsgesellschaft eine Kapitalverwaltungsgesellschaft als Anleger beteiligt, die ihre Beteiligung für Rechnung eines Sondervermögens hält, ist eine Verfügung über diese Beteiligung nur wirksam, wenn die für das Sondervermögen bestellte Verwahrstelle zuvor zugestimmt hat. Der Anleger wird gemeinsam mit den Unterlagen in Hinblick auf die Zustimmung zur Übertragung gemäß § 16.1 der Geschäftsführenden Gesellschafterin die Zustimmung der Verwahrstelle zur Verfügung stellen.

§ 17 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- 17.1 Sollte der Fall eintreten, dass der Tod eines Gesellschafters eintritt, so gelten folgende Regelungen:

Verstirbt ein Kommanditist, wird die Gesellschaft nach Maßgabe der folgenden Vorschriften mit seinen Erben fortgesetzt. Jeder Kommanditist ist verpflichtet, durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherzustellen, dass

- (a) im Falle seines Todes keine Aufspaltung seines Gesamtbeteiligungsbetrags in Beträge eintritt, die den Anforderungen des § 3 Abs. 6 dieses Gesellschaftsvertrages (Mindestbeteiligung von EUR 200.000,00 und höhere Beträge durch EUR 1.000,00 teilbar) nicht genügen;
- (b) keiner der Erben Staatsbürger der USA oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) ist oder seinen Wohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat bzw. eine Körperschaft oder sonstige Vermögensmasse ist, die unter dem Recht der USA organisiert ist oder deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt oder die Voraussetzungen erfüllt, um als US-Person, wie in Regulation S unter dem Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung definiert, eingestuft zu werden. Gleiches gilt für Staatsbürger der / juristische Personen mit Sitz in den Ländern Kanada, Japan, Irland oder Australien.
- 17.2 Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehendem Abs. 1 nicht getroffen, gilt Folgendes: Die Erben sind verpflichtet, eine Auseinandersetzung herbeizuführen, bei der Gesamtbeteiligungsbeträge entstehen, die den Anforderungen von § 4

Abs. 7 dieses Gesellschaftsvertrages genügen. Über etwaige begründete Ausnahmen entscheidet die Komplementärin nach eigenem Ermessen. Bis dahin ruhen sämtliche Gesellschafterrechte mit Ausnahme der Beteiligung am Gewinn und am Verlust. Ausschüttungen können von der Komplementärin einbehalten werden, bis die Auseinandersetzung ordnungsgemäß abgeschlossen ist und der / die eintretende(n) Erbe(n) sämtliche nach dem Dafürhalten der Komplementärin notwendigen Nachweise und Unterlagen überreicht hat / haben.

- 17.3 Hat der Kommanditist für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne von vorstehendem Abs. 1 lit (b) nicht getroffen, berechtigt die an die Komplementärin erteilte bzw. zu erteilende Vollmacht dazu, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung in Abs. 1 lit. (b) fällt, als Kommanditist durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 19 bis § 21 dieses Gesellschaftsvertrages gelten in diesem Fall entsprechend.
- 17.4 Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Rechtsnachfolger des verstorbenen Kommanditisten, wer sich durch Vorlage eines geeigneten Legitimationsnachweises (z. B. Erbschein) legitimiert. Bei ausländischen Urkunden hat der Erbe die Kosten für Übersetzungen und etwa erforderliche weitere Nachweise (z. B. Rechtsgutachten) zu tragen.
- 17.5 Die Erben tragen die Kosten für einen Übergang der Beteiligung sowie sämtliche hieraus folgenden Kosten, Gebühren, Steuern, etc.

§ 18 GESELLSCHAFTSDAUER

- 18.1 Die Fondsgesellschaft endet automatisch und ohne Auflösungsbeschluss mit Ablauf des 30. Juni 2033 (nachfolgend die "**Grundlaufzeit**").
- 18.2 Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 50 % der vorhandenen Stimmen verlängert werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird die Anleger mit einer Vorlaufzeit von mindestens zwölf Monaten über den Ablauf der Grundlaufzeit oder eines Verlängerungszeitraums schriftlich informieren und die Anleger zur Beschlussfassung über eine Verlängerung der Laufzeit, sofern eine solche Verlängerung zulässig ist, auffordern.
- 18.3 Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit oder gegebenenfalls nach Ablauf der verlängerten Laufzeit ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit und unter Abänderung dieses Gesellschaftsvertrags etwas anderes.

§ 19 AUSSCHEIDEN EINES GESELLSCHAFTERS

- 19.1 Ein Gesellschafter scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
- a. er gemäß § 20 dieses Gesellschaftsvertrages außerordentlich kündigt,
 - b. er gemäß § 21 dieses Gesellschaftsvertrages aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird oder
 - c. sein Kommanditanteil infolge einer Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung wirksam ist.
- 19.2 Die Geschäftsführende Kommanditistin kann die Kommanditanteile eines ausscheidenden Gesellschafters binnen drei Monaten weiter übertragen. Sie gilt insoweit als vom ausscheidenden Gesellschafter bevollmächtigt. Die Übertragung erfolgt über die Aufnahme eines neuen Anlegers. Findet keine Weiterübertragung statt, so wächst die Kommanditbeteiligung den verbleibenden Anlegern im Verhältnis ihrer Kapitalanteile an. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist nach eigenem Ermessen berechtigt, statt der Anwachsung der Kommanditanteile eine Kapitalherabsetzung in Höhe der Kommanditbeteiligung des ausscheidenden Gesellschafters durchzuführen.
- 19.3 Der ausscheidende Gesellschafter hat die Fondsgesellschaft und die übrigen Gesellschafter von sämtlichen Nachteilen, insbesondere steuerlicher Art, freizustellen, die durch sein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft entstehen.
- 19.4 Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind alle Gesellschafter einschließlich des ausscheidenden Gesellschafters verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen und Erklärungen abzugeben, um das Ausscheiden des Gesellschafters zu vollziehen und zur Eintragung in das für die Fondsgesellschaft zuständige Handelsregister anzumelden.

§ 20 KÜNDIGUNG

- 20.1 Die Gesellschafter können während der Grundlaufzeit oder einer gemäß § 178 beschlossenen verlängerten Laufzeit der Fondsgesellschaft das Gesellschaftsvertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung ist schriftlich (Telefax ausreichend, E-Mail nicht) gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft zu erklären.
- 20.2 Um den Gesellschaftern die Aufnahme einer neuen Komplementärin und/oder einer neuen Geschäftsführenden Kommanditistin zu ermöglichen, kann die Komplementärin bzw. die Geschäftsführende Kommanditistin auch im Falle einer außerordentlichen Kündigung nur unter Einhaltung einer angemessenen Frist von mindestens sechs Monaten kündigen, sofern es der

Fondsgesellschaft nicht gelingt, eine neue Komplementärin und/oder neue Geschäftsführende Kommanditistin vor Ablauf dieser Frist aufzunehmen.

§ 21 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

- 21.1 Die Geschäftsführende Kommanditistin ist ermächtigt, einen Anleger, der seine fällige Einlage oder den darauf etwaig entfallenden Ausgabeaufschlag trotz schriftlicher Fristsetzung von zehn Bankarbeitstagen mit Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig erbringt, durch schriftliche Erklärung aus der Fondsgesellschaft ganz und/oder teilweise auszuschließen und ggf. an seiner Stelle einen oder mehrere neue Anleger aufzunehmen. Sofern hierdurch geringere Zeichnungssummen als EUR 200.000,00 entstehen, ist der Anleger in Gänze auszuschließen. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es insoweit nicht. Ansprüche der Fondsgesellschaft auf Verzugszinsen und Schadenersatz bleiben unberührt. Der ausscheidende Anleger hat Anspruch auf Rückzahlung etwaiger auf die Kommanditeinlage oder den Ausgabeaufschlag geleisteter Zahlungen, höchstens jedoch auf den positiven Saldo aller seiner Kapitalkonten. Dieser Betrag ist zahlbar in Raten zu den Zeitpunkten, zu denen die Fondsgesellschaft Auszahlungen an die Kommanditisten vornimmt. Jede Rate beläuft sich auf den Betrag, den der ausscheidende Anleger bei der betreffenden Auszahlung erhalten hätte, wäre er nicht ausgeschieden. Weitere Ansprüche hat der ausscheidende Anleger nicht. Eine Verzinsung des Rückzahlungsanspruchs erfolgt ebenfalls nicht. Der ausscheidende Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und Aufwendungen.
- 21.2 Die Geschäftsführende Kommanditistin ist ferner ermächtigt, einen Gesellschafter, durch dessen Beteiligung an der Fondsgesellschaft der planmäßige Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft gefährdet werden kann oder dessen Beteiligung bspw. nach Maßgabe von §§ Abs. 2 und § 5 Abs. 2 unzulässig ist oder wird, durch schriftliche Erklärung aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und ggf. an seiner Stelle einen oder mehrere neue Gesellschafter aufzunehmen. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es insoweit nicht. Der ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und Aufwendungen.
- 21.3 Unbeschadet der vorstehenden Abs. 1 und 2 bedarf der Ausschluss eines Gesellschafters eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der wirksam abgegebenen Stimmen, vgl. § 9.1 d.
- 21.4 Mit Zustimmung aller Gesellschafter, auch des betroffenen Gesellschafters, ist ein Ausschluss jederzeit möglich.
- 21.5 Der Zustimmung des betroffenen Gesellschafters für einen Ausschluss bedarf es nicht, wenn ein wichtiger Grund i. S. d §§ 140, 133 HGB vorliegt. Das ist der Fall, wenn

- a. ein Gesellschafter trotz schriftlicher Abmahnung schwerwiegend gegen die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages oder die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung schuldhaft verstößt;
 - b. ein Gesellschafter versucht, seinen Kommanditanteil unter Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags zu veräußern;
 - c. ein Kommanditanteil oder ein Abfindungsguthaben eines Gesellschafters gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von drei Monaten aufgehoben wird;
 - d. gegen einen Gesellschafter ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird);
 - e. ein Gesellschafter die eidesstattliche Versicherung (§§ 899 ff. ZPO) abgegeben hat oder
 - f. ein Gesellschafter die Auflösungsklage erhebt.
- 21.6 Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Verrechnung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft mit etwaigen Rückzahlungsansprüchen eines Gesellschafters berechtigt.
- 21.7 Der Beschluss über den Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund bedarf abweichend von § 21.3 bzw. § 9.2 lediglich einer Mehrheit von 50 % der wirksam abgegebenen Stimmen. Der Beschluss kann mit sofortiger Wirkung oder mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres gefasst werden. Die Komplementärin und/oder die Geschäftsführende Kommanditistin kann nur ausgeschlossen werden, wenn zuvor oder jedenfalls zeitgleich mit dem Ausscheiden eine neue Komplementärin oder eine neue Geschäftsführende Kommanditistin bestellt worden ist. Die durch seinen Ausschluss entstehenden Kosten trägt der Gesellschafter.

§ 22 FOLGEN DES AUSSCHIEDENS

- 22.1 Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, wird diese mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der rechtliche Grund des Ausscheidens ist dabei nicht relevant. Der ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung, sofern er nicht gemäß § 21.1 wegen Nichtleistung der Einlage aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wurde. Die Zahlung der Abfindung ist nicht Voraussetzung für das Wirksamwerden des Ausscheidens.
- 22.2 Sofern der Gesellschafter gemäß § 21.5 a oder b aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wurde, entspricht die Höhe der Abfindung dem nachstehend definierten Verkehrswert der Beteiligung des Gesellschafters nach Maßgabe der KARBV im Zeitpunkt des Ausscheidens.
- 22.3 Der Verkehrswert ist auf Grundlage einer von der Fondsgesellschaft auf den Zeitpunkt des Ausscheidens zu fertigenden Vermögensaufstellung (Auseinandersetzungsbilanz) zu ermitteln.

Er entspricht dem nach dem Grad der Beteiligung des Ausscheidenden an der Fondsgesellschaft bemessenen Anteil am Nettoinventarwert, der sich nach § 278 i. V. m. § 168 KAGB, den Vorschriften der KARBV sowie unter Beachtung jeweils geltender EU-Regulierungen zur Ermittlung des Nettoinventarwertes ergibt, abzgl. im Rahmen des Nettoinventarwertes erfasster Anschaffungsnebenkosten gemäß § 278 Abs. 1 Nr. 2 KAGB. In der Vermögensaufstellung sind die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft mit dem gemäß den Vorschriften der KARBV berechneten Verkehrswert unter Beachtung der Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft anzusetzen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bleiben ein etwaiger Firmenwert sowie Gewinne oder Verluste, die sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergeben, unberücksichtigt, soweit diese nicht schon in der Vermögensaufstellung zu berücksichtigen sind. Das Gleiche gilt für den Gewinn und den Verlust des laufenden Geschäftsjahres, wenn ein Gesellschafter nicht zum Ende eines Geschäftsjahres ausscheidet.

- 22.4 Im Falle von Streitigkeiten über die Höhe der Abfindung sind sowohl der ausscheidende Gesellschafter als auch die Fondsgesellschaft berechtigt, die für die Fondsgesellschaft zuständige Handelskammer um die Benennung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers zu ersuchen. Dieser Wirtschaftsprüfer setzt die Höhe der Abfindung für die Parteien verbindlich fest. Ist die vom Wirtschaftsprüfer festgesetzte Abfindung um mehr als 5 % höher als die bei Anrufung der Handelskammer von der Fondsgesellschaft gegenüber dem ausscheidenden Gesellschafter schriftlich angebotene Abfindung, trägt die Fondsgesellschaft die Kosten der Inanspruchnahme des Wirtschaftsprüfers; in allen anderen Fällen trägt der ausscheidende Gesellschafter die Kosten der Inanspruchnahme.
- 22.5 Ergibt sich bei dem Gesellschafter ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen. Hat der Gesellschafter jedoch Entnahmen getätigt, sind diese an die Fondsgesellschaft unverzüglich zurückzuzahlen, soweit sie die Gewinnanteile des Gesellschafters übersteigen. § 11.2 dieses Gesellschaftsvertrages bleibt hiervon unberührt. Die Zahlung der Abfindung gilt gemäß § 152 Abs. 6 KAGB nicht als Rückzahlung der Einlage des Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- 22.6 Ändert sich ein für die Ermittlung der Abfindung maßgeblicher Jahresabschluss infolge einer steuerlichen Außenprüfung der Fondsgesellschaft oder durch anderweitig veranlasste Änderungen der Veranlagung, so ist die zu zahlende Abfindung entsprechend anzupassen.
- 22.7 Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in fünf gleichen Jahresraten, beginnend 1. April nach dem Geschäftsjahr des Ausscheidens, jedoch nur insoweit und nicht früher, als es die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Kredite erlaubt. Die für bestimmte Zwecke ggf. angelegten Liquiditätsreserven der Fondsgesellschaft dürfen vor Auflösung der Fondsgesellschaft nicht für Abfindungszahlungen eingesetzt werden. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, die Zahlungen bei mangelnder Liquidität der Fondsgesellschaft auszusetzen.

- 22.8 Ab dem Ausscheidungszeitpunkt ist das Abfindungsguthaben mit 3 % p.a. zu verzinsen (ohne Zinseszins). Die Zahlung der Zinsen erfolgt mit der letzten Auszahlungsrate.
- 22.9 Die Auszahlung des Abfindungsguthabens kann auch vorzeitig erfolgen. Eine Verzinsung entfällt dann entsprechend.
- 22.10 Es besteht kein Anspruch des Gesellschafters auf Sicherheitsleistung für ein Abfindungsguthaben oder auf Befreiung hinsichtlich etwaiger Haftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten.

§ 23 LIQUIDATION

- 23.1 Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden durch die Liquidatorin gemäß Abs. 2 nach deren besten Kräften innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation 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, wobei Sachausschüttungen unzulässig sind.
- 23.2 Die Komplementärin ist alleinige Liquidatorin der Fondsgesellschaft, sofern die Liquidation nicht durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu erfolgen hat. Für die Liquidatorin gelten die Bestimmungen über die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages. Die Liquidatorin hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht gemäß § 158 KAGB zu erstellen.
- 23.3 Die Liquidatorin hat nach pflichtgemäßem Ermessen für die Dauer der Liquidation angemessene Liquiditätsreserven in der Fondsgesellschaft zu belassen, um die erwarteten Kosten der Abwicklung aus dem Gesellschaftsvermögen bedienen zu können. Der nach Begleichung sämtlicher Kosten und Aufwendungen aus und im Zusammenhang mit der Liquidation und nach Befriedigung der Gläubiger verbleibende Liquidationserlös wird unter allen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalanteile verteilt; die Liquidatorin ist berechtigt, verbleibende Liquidationserlöse an die Gesellschafter in mehreren Raten nach Liquidationsfortschritt nach Maßgabe von § 13 dieses Gesellschaftsvertrages auszuzahlen.
- 23.4 Die Gesellschafter haften nach Beendigung der Liquidation gemäß § 161 Abs. 4 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft.

§ 24 HAFTUNG DER GESELLSCHAFTSORGANE

- 24.1 Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haften nicht für Schäden und Verluste der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter, die infolge pflichtwidriger oder fehlerhafter Erfüllung ihrer organschaftlichen Pflichten entstehen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche, die auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruhen. Bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten haften die Gesellschafter auch bei einfacher Fahrlässigkeit, jedoch nur für den typischerweise vorhersehbaren Schaden. Sie haftet weiter für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele, einer bestimmten versicherungsaufsichtsrechtlichen Einordnung und steuerliche Folgen bei den Kommanditisten und für das Verhalten Dritter wird nicht übernommen.
- 24.2 Etwaige Ansprüche gegen die Komplementärin bzw. die Geschäftsführende Kommanditistin verjähren drei Jahre nach Entstehen des Anspruchs, soweit nicht kraft Gesetzes eine kürzere Verjährung gilt. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Anspruchsverpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die vorgenannten Verjährungs- und Ausschlussfristen gelten nicht, soweit die Haftung in einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln begründet ist oder Schäden aus der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten oder des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung beruhen, geltend gemacht werden oder soweit gesetzlich längere Fristen zwingend bestimmt sind.
- 24.3 Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen des KAGB und des Bestellungsvertrags bleibt unberührt.

§ 25 SCHRIFTFORM

Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.

Die Gesellschafter werden den Gesellschaftsvertrag ändern, wenn diese Änderung aufgrund gesetzlicher oder sonstiger regulatorischer Vorgaben (z. B. Verordnungen, aufsichtsrechtlicher Verlautbarungen), die von einem Gesellschafter zwingend zu beachten sind, erforderlich wird und die Rechte und Pflichten der übrigen Gesellschafter hierdurch nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

§ 26 SALVATORISCHE KLAUSEL, ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND, RECHTSWAHL, SONSTIGES

- 26.1 Der Vertrag wird wirksam mit vollständiger Unterzeichnung aller Parteien.
- 26.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Gesellschaftsvertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Gesellschaftsvertrags gewollt haben würden, wenn sie die Angelegenheit bedacht hätten.
- 26.3 Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, Änderungen seiner individuellen Daten bzw. Änderungen betreffend die rechtliche Inhaberschaft der Beteiligung der Geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich auf seine Kosten mitzuteilen. Mitteilungen an die Gesellschafter ergehen an die letzte der Fondsgesellschaft angegebene Anschrift und gelten drei Tage nach Absendung als zugegangen.
- 26.4 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann, der Sitz der Fondsgesellschaft.
- 26.5 "Bankarbeitstage" oder „Geschäftstage“ im Sinne dieses Vertrages sind die Wochentage Montag bis Freitag mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage in Hamburg sowie des 24. und 31. Dezember.
- 26.6 Dieser Gesellschaftsvertrag unterliegt ausschließlich deutschem Recht.
- 26.7 Für den Fall, dass Anteile an der Fondsgesellschaft vertrieben werden, ist dies erst nach erfolgreicher Durchführung des Anzeigeverfahrens nach dem KAGB möglich.

* * * *

One Komplementär 2 GmbH

Gez. Malte Thies, Geschäftsführer

Gez. Peter Michael Steurer, Geschäftsführer

One Capital Emissionshaus GmbH

Gez. Malte Thies, Geschäftsführer

Gez. Peter Michael Steurer, Geschäftsführer

ANLAGE 3 - BEWERTUNGSRICHTLINIE

Interne Bewertungsrichtlinie (Stand 06/2022)
für sämtliche von der HANSAINVEST verwalteten

- **Wertpapierfonds (insoweit gelten Teil A und B)**
- **Sachwerte-AIF (insoweit gelten Teil A bis D)**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
A. Allgemeine Grundlagen	5
1. Grundlegende Vorgehensweise	5
2. Einsatz und Funktion des Bewertungskomitee	5
3. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil	6
4. Anlagestrategie des Investmentvermögens und zulässige Vermögensgegenstände	6
5. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren	6
6. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	7
7. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.	7
B. Bewertung von Wertpapier-Investmentvermögen	8
1. Vorgehensweise	8
1.1. Grundlagen	8
1.2. Bankguthaben	9
1.3. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere	9
1.4. Derivate	10
1.5. Wertpapier-Darlehen	10
1.6. Wertpapier-Pensionsgeschäfte	10
1.7. Forderungen	10
1.8. Verbindlichkeiten	11
1.9. Rückstellungen	11
1.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten	11
1.11. Bewertungseinheit	11
1.12. Sonstige Regelungen	11
2. Kontrollfunktion der HANSAINVEST	12
3. Kontrollfunktion der Verwahrstelle	13
C. Bewertung von Sachwerten und Beteiligungen	14
1. Bewerter	14

1.1. Organisation der Bewertertätigkeit.....	14
1.2. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter.....	14
1.2.1. <i>Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter</i>	15
1.2.2. <i>Qualifikationsnachweise des Bewerter</i>	16
1.2.3. <i>Versicherung</i>	16
1.2.4. <i>Honorar</i>	16
2. Immobilien.....	16
2.1 Grundlagen der Immobilienbewertung	16
2.2. Ankaufs- und Regelbewertungen	17
2.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen	17
2.4. Wertbegriff und Bewertungsmethoden.....	18
2.5. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz.....	19
2.6. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung	19
2.7. Verfahren für den Informationsaustausch.....	19
2.8. Objektbesichtigungen.....	19
2.9. Bewertungsgutachten	20
2.10. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten	20
3. Unternehmensbeteiligungen und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	20
3.1 Allgemeines	20
3.2 Vermögensgegenstände mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung	20
3.3 Beteiligung einer Immobilien-Gesellschaft	22
3.3.1 <i>Allgemeines</i>	22
3.3.2 <i>Erstbewertung</i>	22
3.3.2.1 Bewertung der Immobilien-Gesellschaft in der Anlaufphase	22
3.3.2.2 Bewertung der Immobilien-Gesellschaft	22
3.3.2.3 Bewertung des Sachwerts.....	23
3.3.2.4 Bewertungsgutachten externer Abschlussprüfer i.S.d. § 236 KAGB.....	23
3.3.3 <i>Laufende Bewertung</i>	23
3.3.4 <i>Anschaffungsnebenkosten</i>	23
3.3.5 <i>Latente Steuern – CGT</i>	23
3.3.5.1 Asset Deal.....	23
3.3.5.2 Share Deal	23

3.3.6 Sonstige Wertkomponenten	24
3.3.7 Jahresabschlussprüfung	24
4. Sachwerte	24
4.1 Schiffe	24
4.2 Luftfahrzeuge	24
4.3 Energieanlagen	24
4.4 Schienenfahrzeuge	24
4.5 Container.....	24
4.6 Sonstige Sachwerte	24
5. Sonstige Vermögensgegenstände	25
5.1 Forderungen	25
5.2 Anschaffungsnebenkosten.....	25
5.3 Eigengeldverzinsung / Bauzeitzinsen	25
5.4 Verbindlichkeiten.....	26
5.5 Rückstellungen	26
5.5.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen.....	26
5.5.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern	26
5.6 Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
D. Geschlossene Publikums-AIF (P-AIF) und geschlossene Spezial-AIF	28
1. Allgemeiner Teil	28
2. Anschaffungsnebenkosten.....	28
3. Latente Steuern.....	28
4. Sonstige Bewertungsvorschriften.....	28

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds
etc.	et cetera
Ggf.	Gegebenenfalls
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH
HGB	Handelsgesetzbuch
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und - Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
z.B.	zum Beispiel

A. Allgemeine Grundlagen

1. Grundlegende Vorgehensweise

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Investmentvermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind. Die HANSAINVEST stellt sicher, dass die Bewertung von Investmentvermögen aufbauorganisatorisch von dem für die Portfolioverwaltung zuständigen Bereich bis auf Ebene der Geschäftsführung getrennt ist.

Die Ermittlung des Wertes der Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich bewertungstäglich (bei AIFs kann dies bis zu einem Jahr sein). Die Frequenz der Bewertung ist jedoch abhängig von der speziellen Ausgestaltung des Vermögensgegenstandes. Ein abweichender Turnus ist möglich, wenn die speziellen Eigenschaften des Vermögensgegenstandes dies notwendig machen bzw. es sinnvoll ist. Insbesondere für von AIF gehaltene Vermögensgegenstände kann somit der spezielleren Ausgestaltung dieser Vermögensgegenstände Rechnung getragen werden. Weiterhin ist eine Bewertung bei einer wesentlichen Änderung der Bewertungsfaktoren notwendig. Der Bewertungszeitpunkt der Vermögensgegenstände sollte nicht wesentlich vom Bewertungszeitpunkt des Investmentvermögens abweichen.

Bei offenen Wertpapier-Spezial-AIF wird die Bewertung der Vermögensgegenstände grundsätzlich von der HANSAINVEST vorgenommen. Bei Sachwerte-AIF wird die Bewertung der Vermögensgegenstände ggf. von einem externen Bewerter vorgenommen. Sachwerte-AIF sind AIF, die mittelbar oder unmittelbar als Vermögensgegenstände Immobilien, Schiffe, Luftfahrzeuge, Energieanlagen, Schienenfahrzeuge, Fahrzeuge, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden, Container, Infrastruktur und sonstige Sachwerte erwerben. Die Verwahrstelle plausibilisiert die Bewertungskurse und gibt diese frei. In der Regel werden alle Vermögensgegenstände zum Vortagesschlusskurs bewertet.

Die in diesem Dokument dargestellte Vorgehensweise führt von der grundlegenden Herangehensweise zu den Details der einzelnen Vermögensgegenstände. Detailregelungen gehen entsprechend vor.

2. Einsatz und Funktion des Bewertungskomitee

Die HANSAINVEST hat per Geschäftsführungsbeschluss ein Bewertungskomitee gegründet. Dies tagt unregelmäßig und anlassbezogen, etwa wenn Indikatoren auf eine erhebliche Veränderung des Wertansatzes von Vermögensgegenständen und Emittenten hinweisen.

Die Mitglieder im Bewertungskomitee sind so gewählt, dass mindestens eines aus der Geschäftsführung der HANSAINVEST (Funktionsstelle 71002) stammt und die restlichen Mitglieder Berufserfahrungen oder sonstige Bewertungskennntnisse im Zusammenhang mit den zu bewertenden Assets vorweisen können. Zudem sind die Mitglieder des Bewertungskomitees bis hin zur Geschäftsführung von der Stelle der Portfolioverwaltung und der Vergütungspolitik getrennt, so dass Interessenskonflikte durch Unabhängigkeit gemindert werden.

Die Mitglieder setzen sich wie folgt zusammen:

- Geschäftsführer HANSAINVEST der Funktionsstelle 71002
- Abteilungsleiter Risk Management & Data Governance
- Abteilungsleiter Administration Financial Assets

- Abteilungsleiter Compliance, AML & Sustainability
- Mitarbeiter Risk Management & Data Governance

Folgende Tätigkeiten werden durch das Bewertungskomitee der HANSAINVEST übernommen:

- Bewertung von einzelnen Vermögensgegenständen
- Methodische Anpassungen/Änderungen von Bewertungsmodellen
- sonstige Bewertungen, die im Einzelfall begründet und analysiert werden

Das Bewertungskomitee wird unter Benennung einer Tagesordnung einberufen. Anschließend wird dem Komitee der zu entscheidende Sachverhalt vollumfänglich vorgestellt und Handlungsmöglichkeiten ausgearbeitet. Das Bewertungskomitee klärt abschließende Fragestellungen zum Sachverhalt und analysiert diesen.

Abschließend wird über die Handlungsmöglichkeiten in folgender Art und Weise abgestimmt:

- Jedes Mitglied hat eine Stimme
- Ist ein Mitglied nicht anwesend, so kann es einen Vertreter bestimmen, der dann die Stimme bekommt oder es kann im Vorwege seine Stimme abgeben
- Die Entscheidung für eine Handlungsalternative ist dann getroffen, wenn mindestens Vier Mitglieder dafür stimmen

Zuletzt wird die Entscheidung protokolliert und dokumentiert.

3. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Investmentvermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Investmentvermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

Der Nettoinventarwert je Anteil (Anteilwert) wird mit mindestens zwei Nachkommastellen ausgewiesen.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf mindestens zwei Nachkommastellen gerundet.

4. Anlagestrategie des Investmentvermögens und zulässige Vermögensgegenstände

Die spezifische Anlagestrategie des Investmentvermögens sowie die zulässigen Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermögen investieren darf, ergeben sich aus den Besonderen Anlagebedingungen (BAB) in Verbindung mit den Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und den Anlagerichtlinien.

5. Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Die Gesellschaft wird die Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren regelmäßig überprüfen. Dabei werden aktuelle Marktinformationen berücksichtigt. Die Überprüfung wird mindestens jährlich sowie bevor das Investmentvermögen eine neue Anlagestrategie verfolgt oder in eine neue Art von Vermögensgegenständen investiert, die bislang nicht von diesen Grundsätzen abgedeckt wird, durchgeführt. Eine Änderung der Bewertungsgrundsätze und Bewertungsverfahren ist nur nach Empfehlung an die Geschäftsführung (Funktionsstelle 71002), deren Umsetzung in dieser Richtlinie, deren Prüfung und Genehmigung möglich.

6. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Investmentvermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z.B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

7. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen bei sonstigen Vermögensgegenständen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Wird festgestellt, dass wesentliche Differenzen bei der Bewertung des Investmentvermögens aufgetreten sind, wird unverzüglich die Verwahrstelle des Investmentvermögens sowie die Geschäftsleitung darüber informiert.

Bis zum Erlass eines aufsichtsrechtlichen Rundschreibens zu der Behandlung von Fehlern bei der Anteilspreisermittlung gilt ein Fehler als wesentlich, wenn die prozentuale Differenz zwischen dem zuerst und dem im Nachhinein ermittelten, korrekten gerundeten Inventarwert bzw. Ausgabe- oder Rücknahmepreis 0,5 Prozent überschreitet. Bei Geldmarktfonds gilt ein Wert von 0,25 Prozent.

Es erfolgt eine unverzügliche Korrektur der bestehenden Differenzen, damit für zukünftige Preisermittlungen der korrekte Wert abgebildet wird.

Sofern nach fehlerhafter Preisermittlung und vor durchgeführter Korrektur ein Kapitalabruf stattgefunden hat, werden das Investmentvermögen und ggf. geschädigte Anleger schadlos gestellt und die BaFin informiert. Die Meldung wird nach Benachrichtigung durch die Fondsbuchhaltung von der Abteilung Investmentrecht durchgeführt.

B. Bewertung von Wertpapier-Investmentvermögen

1. Vorgehensweise

1.1. Grundlagen

Die HANSAINVEST hat zur Sicherstellung der Kursversorgung das Produkt ValPoint der Value&Risk Service GmbH (V&R) bezogen. Dieses beinhaltet die Lieferung von Marktdaten der Thomsen Reuters (Markets) Deutschland GmbH und anschließender Qualitätssicherung durch die V&R. Die HANSAINVEST fordert bewertungstäglich im Rahmen der vorgenannten Lösung die benötigten Kurse über eine automatisierte Schnittstelle an und erhält die Kurslieferung von V&R. Anschließend werden eigene Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Die letzte Entscheidung über die Verwendung der Kurse obliegt der HANSAINVEST (Abteilung Wertpapier-Middle-Office). Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt mittels nachfolgenden Grobschemas. Detaillierte Regelungen sind in der „Dokumentation für die Ergebnisermittlung von Vermögensgegenständen“ sowie der „Dokumentation zur Bewertung von Finanzprodukten“ enthalten, die auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin wurde für einzelne Vermögensgegenstände nachfolgend eine Erläuterung angefügt.

Assetklasse	Region	Kursart	Kursquelle und Erläuterungen
Aktien, Zertifikate und Optionsscheine	alle	Schlusskurs des Vortages	entweder Markt- oder Modellkurse
Investmentfonds	alle	Schlusskurs des Vortages	KVG-Kurse. Ist kein Vortagsschlusskurs veröffentlicht, wird der letztgenannte Kurs geliefert.
Verzinsliche Wertpapiere	alle	17h	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
Geldmarktpapiere	alle	Renditekurs des Vortages	Renditekurs
Strukturierte Produkte (ABS, MBS, etc.)	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
ETFs	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
REITs	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
Börsengehandelte Derivate	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
OTC-Derivate	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
Swaps	alle	Schlusskurs des Vortages	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
Bankguthaben	alle	Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen	Fondsbuchhaltungen

Festgelder	alle	siehe Bankguthaben oder Verkehrswert, sofern kündbar und Rückzahlung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen	Fondsbuchhaltungen
Verbindlichkeiten	alle	Rückzahlungsbetrag	Fondsbuchhaltungen
Devisen	alle	Reuters-Fixing 17h	Lieferung durch Thomsen Reuters
Devisentermingeschäfte	alle	Auf Basis der Reuters-Fixings und der entsprechenden Spreads	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“
WP-Leihe Sicherheiten	alle	analog Sicherheiten-Assetklasse	analog Sicherheiten-Assetklasse
Kryptowerte	Alle	17h	Siehe unter „Aktien, Zertifikate und Optionsscheine“

1.2. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

1.3. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

1.3.1 An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Investmentvermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

1.3.2 Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

1.3.3 Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, angesetzt. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

1.3.4 Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

1.3.5 Nachbesserungsrechte

Potenzielle Nachbesserungen auf ein Squeeze-Out (Nachbesserungsrechte) werden, nach positiv entschiedener Prüfung der fachlichen und wirtschaftlichen Relevanz, grundsätzlich mit einem Erinnerungswert von 0,000001 Euro in die Bewertung des Fonds aufgenommen. Ausgenommen von der Prüfung der fachlichen und wirtschaftlichen Relevanz sind verbrieft börsengehandelte Nachbesserungsrechte.

1.4. Derivate

Die zu einem Investmentvermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrecht, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Investmentvermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Investmentvermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Investmentvermögens berücksichtigt.

1.5. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

1.6. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Investmentvermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Investmentvermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Investmentvermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Investmentvermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

1.7. Forderungen

Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

1.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

1.9. Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

1.10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

1.11. Bewertungseinheit

Die Bildung von Bewertungseinheiten zwischen Grund- und Sicherungsgeschäften ist nicht zulässig.

1.12. Sonstige Regelungen

Vermögensgegenstände, für die die Kursstellung auf der Grundlage von Geld- und Briefkursen erfolgt, sind grundsätzlich entweder zum Mittelkurs oder zum Geldkurs zu bewerten.

Andere Vermögensgegenstände, d.h. solche, für die kein Handel an einer Börse oder einem anderen organisierten Markt stattfindet, werden nach dem Verkehrswert bewertet, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergibt. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

Der Verkehrswert wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle bzw. externen Bewerter auf der Grundlage eines Bewertungsmodells ermittelt und zwar auf Basis einer anerkannten und geeigneten Methodik. Bei der Bewertung durch sonstige Dritte bedient sich die HANSAINVEST i.d.R. der Dienste von Unternehmen, die sich auf die Bewertung von Vermögensgegenständen spezialisiert haben. In Ausnahmefällen kann mit Zustimmung der Geschäftsleitung sowie aller Anleger von dieser Vorgehensweise für einen Spezial-AIF abgewichen werden.

2. Kontrollfunktion der HANSAINVEST

Die HANSAINVEST prüft die Bewertung auf Plausibilität und dokumentiert dieses. Die Plausibilitätsprüfung wird durch

- eine Überprüfung der Methodik und eine interne Nachberechnung vorgenommen, sofern dieses umsetzbar ist, oder
- durch den Vergleich mit einer zweiten verlässlichen und aktuellen Preisquelle, oder
- einem Vergleich mit einer eigenen modellgestützten Bewertung.

Bei Verwendung von Modellkursen (Ermittlung des Verkehrswertes) ist vor Einsatz des Modells ein Validierungsprozess zu initiieren, der von einer internen oder externen, am Aufbau des Modells nicht beteiligten Person durchgeführt wird. Die beteiligte Person muss die entsprechende fachliche Eignung haben.

Die Bewertungsverfahren werden ausführlich dokumentiert und mindestens einmal pro Jahr oder bei Umsätzen in diesen Vermögensgegenständen überprüft. Die Dokumentation der Erstbewertung erfolgt im Rahmen des „Neue-Produkt-Prozesses“. Änderungen der Bewertung werden entsprechend laufend dokumentiert.

Die Überprüfung der Plausibilität und Verlässlichkeit der Kursquelle ist einzelfallbezogen und wird in enger Abstimmung mit der Verwahrstelle vorgenommen. Kriterien die in diesem Zusammenhang Berücksichtigung finden sind u.a. folgende:

- mittleres Handelsvolumen über die letzten 30 Tage im Vergleich zum Bestand den die HANSAINVEST hält
- Emissionsvolumen bzw. Free Float des Vermögensgegenstandes
- Land bzw. Währung des Vermögensgegenstandes
- Rating des Emittenten des Vermögensgegenstandes
- Bid-Ask Spreads des Vermögensgegenstandes
- Quotes von Marktteilnehmern
- Kursabweichung des Vermögensgegenstandes gegenüber dem Vortag

Tolerierbare Abweichungen des Kurses zum Plausibilisierungskurs der Verwahrstelle (interner / externer Modellkurs oder weitere Kursquellen) werden in Prozentwerten assetklassenbezogen nicht festgelegt. Grundsätzlich ist bei einer Überprüfung eines Modellkurses gegenüber einen anderen Modellkurs eine höhere Abweichung tolerierbar als beispielweise bei einem Modellkurs gegenüber einem Marktkurs. Es findet eine enge Abstimmung mit der Verwahrstelle bezüglich der maximalen möglichen Abweichungen einzelassetbezogen statt.

Grundsätzlich ist bei einigen Vermögenswerten, insbesondere bei komplexen und illiquiden Finanzinstrumenten das Risiko einer unangemessenen Bewertung höher. Für diese Vermögensgegenstände werden erweiterte Plausibilitätsprüfungen (z.B. Erweiterung der Stichprobe) durchgeführt. Die Anforderungen an Dokumentation und Umfang der Plausibilisierungshandlungen steigen mit steigendem Fondsanteil des Vermögensgegenstandes.

3. Kontrollfunktion der Verwahrstelle

Die Abstimmung der Bewertungssystematik erfolgt bilateral mit den Verwahrstellen in gesonderten SLAs. Unter anderem sind folgende Punkte definiert:

- Kurse werden in Währung des HANSAINVEST-Bestandes verwendet
- Änderungen im Rahmen der Kurslieferung werden den Verwahrstellen unverzüglich angezeigt
- Verspätungen der Kurslieferung werden den Verwahrstellen unverzüglich angezeigt
- Unstimmigkeiten bei der Kursplausibilisierung werden innerhalb einer Stunde nach Erhalt der Kurslieferung abgestimmt
- für alle abhängigen Wertpapierarten wird i.d.R. eine zeitgleiche Ermittlung verwendet, daher werden Derivatekurse und Underlyingkurse zeitgleich ermittelt
- Berücksichtigung eines Illiquiditätsabschlag ist möglich und wird bilateral zwischen der HANSAINVEST und der Verwahrstelle abgestimmt
- die Verwahrstelle prüft auf Vollständigkeit und Plausibilität
- die Verwahrstelle zeigt Auffälligkeiten an und liefert Gegenvorschläge (Kursquellen)
- eine Klärung von Unstimmigkeiten mit der Verwahrstelle sollte bis spätestens 12:00 Uhr erfolgen
- zweifelhafte Kurse werden im ersten Schritt bei der Verwahrstelle überprüft (z.B. durch Hinzunahme einer weiteren Kursquelle) und anschließend findet ggf. eine weitere Klärung mit der HANSAINVEST statt

C. Bewertung von Sachwerten und Beteiligungen

1. Bewerter

1.1. Organisation der Bewertertätigkeit

Für die Organisation und Auswahl der Bewerter sind die Abteilungen Fondsmanagement Immobilien sowie Sales and Relationship Management Real Assets („Fachabteilungen“) verantwortlich. Für die Prüfung der von den Bewertern erstellten Bewertungsgutachten sind die Fachabteilungen für die jeweils durch sie betreuten Investmentvermögen verantwortlich. Eine Neufestlegung bzw. Anpassung der Organisation der Bewertertätigkeit kann z.B. bei einer Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder aus internen Anlässen heraus erforderlich sein.

Die Fachabteilungen wählen die Bewerter nach fachlichen Kriterien aus und schlagen diese zur Bestellung vor.

Die Fachabteilungen koordinieren den gesamten Prozess der Durchführung aller Bewertungen (Ankaufs- und Folgebewertungen) durch die Bewerter für die jeweils durch sie betreuten Investmentvermögen. Im Einzelnen gehören dazu:

- Festlegung und terminliche Überwachung der Bewertungsstichtage sowie das termingerechte Einholen objektspezifischer Daten und die Plausibilisierung derselben.
- Beauftragung der Bewerter unter Verwendung der zugelieferten Informationen und ggf. Teilnahme an den Objektbesichtigungen.
- Prüfung der Gutachten, ob alle zugrundegelegten Prämissen den Fakten entsprechen sowie deren anschließende interne Freigabe.
- Überprüfung der von den Bewertern ausgestellten Rechnungen auf Richtigkeit.
- Überwachung der Einhaltung dieser Bewertungsgrundsätze.
- Bericht über Verstöße im Rahmen der internen Vorgaben.

Die Gesellschaft hat jährlich einen Geschäftsverteilungsplan aufzustellen, der regelt, welcher Bewerter die Bewertung eines Sachwertes zu welchem Stichtag durchführt. Die Geschäftsverteilung soll eine Vertretungsregelung für den Fall treffen, dass ein Bewerter (z.B. wegen Krankheit, Reisetätigkeit, Urlaub oder sonstiger Gründe) an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist. Ist ein Bewerter voraussichtlich längere Zeit (mehr als drei Monate) an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert, hat er die Gesellschaft unverzüglich hiervon zu unterrichten.

1.2. Auswahl, Bestellung und Abberufung der Bewerter

Die Bestellung der Bewerter erfolgt durch die Gesellschaft auf Grundlage einer einzelvertraglichen Bestellung. Die Erfüllung der Anforderungen des KAGB ist im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Bewerter sicherzustellen. Die Auftragsbedingungen werden hierbei mit Bezug auf standardisierte Vertragsbedingungen für Bewerter innerhalb der Rahmenverträge bzw. der Einzelbeauftragungen schriftlich fixiert.

Bewertungsaufträge sind von der Gesellschaft an den nach der Geschäftsverteilung für die Bewertung der Immobilie zuständigen Bewerter schriftlich zu erteilen. In Eilfällen kann der Auftrag auch mündlich oder telefonisch erteilt werden; er ist dann schriftlich zu bestätigen.

Ein Bewerter darf die wesentlichen Aufgabenbereiche seiner Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Untergeordnete Tätigkeiten (z.B. Bezug von Marktdaten, Research, Geo-Informationen etc.) bleiben hiervon unberührt.

Die Gesellschaft teilt die Bestellung eines Bewerter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mit. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 216 KAGB ist hierbei darzulegen.

Auf Verlangen der BaFin beruft die Gesellschaft einen Bewerter ab.

Die Gesellschaft kann einen Bewerter außerdem aus wichtigem Grund, insbesondere wenn der Bewerter länger als sechs Monate an der Erfüllung seiner Aufgaben gehindert ist, von seinem Amt abberufen. Die Bewerter können ihr Amt unter Einhaltung einer Frist von mindestens 6 Monaten niederlegen. Die Kündigung eines mit der Gesellschaft bestehenden Vertrages hat schriftlich zu erfolgen.

In Ausnahmefällen kann mit Zustimmung der Geschäftsleitung sowie aller Anleger von der Bestellung eines Bewerter für einen Spezial-AIF abgesehen werden.

1.2.1. Fachkunde und Unabhängigkeit der Bewerter

Die Bewertung der Immobilien hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Der Bewerter muss entweder eine natürliche oder juristische Person oder eine Personenhandelsgesellschaft sein. Er muss einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegen und ausreichende berufliche Garantien vorweisen, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können. Außerdem muss die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB entsprechen.

Bewerter dürfen nur dann bestellt werden, wenn sie ihre Tätigkeit unabhängig ausüben können. Eine hinreichende Unabhängigkeit liegt zum Beispiel dann nicht vor, wenn sie nicht unabhängig vom Investmentvermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit engen Verbindungen zum Investmentvermögen oder zur Gesellschaft sind oder wenn der Bewerter Anteile an Immobilien-Investmentvermögen der Gesellschaft hält. Seine Tätigkeit darf nicht von Akquisitions- und Kreditentscheidungsprozessen, Objektvermittlung/-verkauf und -vermietung oder sonstigen Umständen, die die von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen betreffen oder in den letzten 24 Monaten vor der Bestellung betroffen haben, unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt sein.

Bewerter müssen unabhängige, unparteiliche, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderer Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Sie müssen über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihnen zu bewertenden Immobilienarten und der regionalen Immobilienmärkte verfügen. Eine entsprechende Qualifikation hinsichtlich der Fachkenntnisse wird beispielsweise bei Personen vermutet, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder (beispielsweise nach DIN EN ISO/IEC 17024) akkreditierten Stelle als Sachverständige für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind.

Ein Bewerter darf nicht tätig werden, wenn seine Unabhängigkeit im Einzelfall nicht gewährleistet ist. Insoweit gelten für alle Bewerter die Vorschriften des § 192 Absatz 1 und 3 BauGB und § 20 VwVfG entsprechend. Für Angehörige einer juristischen Person oder einer Personenhandelsgesellschaft als Bewerter gelten zur Sicherstellung einer weisungsungebundenen Tätigkeit zudem die §§ 319 Absatz 2 und 3 HGB entsprechend.

1.2.2. Qualifikationsnachweise des Bewerter

Bewerter legen bei erstmaliger Bestellung Belege vor, die mindestens Folgendes bestätigen:

- ausreichende Personal- und technische Ressourcen;
- adäquate Verfahren zur Wahrung einer ordnungsgemäßen und unabhängigen Bewertung;
- adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Investmentvermögens und die Vermögenswerte, mit deren Bewertung der Bewerter betraut ist;
- einen ausreichend guten Leumund und ausreichende Erfahrung bei der Bewertung,

Als Nachweis einer ausreichenden Erfahrung kann der Bewerter eine Aufstellung der von ihm in den letzten fünf Jahren erstellten Immobilienbewertungen einreichen.

Jeder für ein Investmentvermögen bestellte Bewerter ist zu einer kontinuierlichen Fort- und Weiterbildung verpflichtet, die den Anforderungen an seine Tätigkeit inhaltlich hinreichend Rechnung trägt. Auf Nachfrage ist der Gesellschaft ein geeigneter Nachweis hierüber vorzulegen.

1.2.3. Versicherung

Jeder Bewerter muss während der Dauer seiner Bestellung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme von zumindest Zehn Millionen Euro je Kalenderjahr verfügen.

1.2.4. Honorar

Die Regelung der Vergütung der Bewerter ist einer gesonderten Vergütungsordnung vorbehalten. Die darin zu vereinbarenden Vergütungen für die Tätigkeit Bewerter dürfen keine Fehlanreize im Hinblick auf die zu ermittelnden Verkehrswerte setzen.

2. Immobilien

2.1 Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Investmentvermögens erworben wurden, bestellt die Gesellschaft mindestens einen externen Bewerter.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Investmentvermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Für den Fall, dass Bewerter bei einem Spezial-AIF gleichzeitig als Ankaufs- und Regelbewerter tätig werden dürfen, regelt dies die Gesellschaft in den jeweiligen schriftlichen Vereinbarungen mit den Anlegern.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die für Investmentvermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Investmentvermögen beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum Investmentvermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Investmentvermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Investmentvermögen vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zu Investmentvermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung von Investmentvermögen beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

Direkt oder indirekt gehaltene Immobilien (Wirtschaftseinheit/WE) werden, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln, zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt. Der Kaufpreis wird nicht länger als 12 Monate angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten werden separat aktiviert und über die geplante Haltedauer der Immobilie, höchstens jedoch über 10 Jahre abgeschrieben. Falls ein Portfolio, das aus mehreren Immobilien besteht, erworben wird, ist der Kaufpreis auf die einzelnen Immobilien aufzuteilen und wird pro Wirtschaftseinheit gebucht. Weist ein Folgegutachten innerhalb des o.g. 12-Monatszeitraums ein um 15 % oder mehr vom Kaufpreis abweichenden Verkehrswert aus (höher oder niedriger), wird der gutachterliche Verkehrswert statt des Kaufpreises angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten ist in Abschnitt 3.2 geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

2.2. Ankaufs- und Regelbewertungen

Ankaufs- und Regelbewertungen erfolgen nach den Bedingungen der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des jeweiligen Investmentvermögens.

Bei Ankäufen kann zwischen dem Stichtag der Bewertung und dem Ankaufszeitpunkt (notarielle Beurkundung) ein Zeitraum von 6 Monaten liegen.

2.3. Außerplanmäßige Nachbewertungen

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Mögliche signifikante Bewertungsfaktoren können beispielsweise sein:

- **Umwelt**

Einflüsse aus Umweltkatastrophen wie z.B. Hochwasser, Brände, Vulkanausbrüche, Wirbelstürme, Erdbeben, Erdbeben, Erdbeben

- **Grund und Boden**

Nach Erwerb bekannt gewordene

- Verunreinigung von Grund und Boden durch Grundwasserverschmutzungen bedingt durch chemische Rückstände
- Einlagerungen von unterirdischen Tanks und toxischen Reststoffen sowie Kampfmittel
- Reststoffentsorgungen von Schlick, Klärschlamm, Farben, Lacken und Ölen
- Gefahrenabfälle von giftigen Substanzen, asbesthaltige Materialien, radioaktive Strahlung

- **Rechtliche Gegebenheiten**

- Rechtsverlust aufgrund von Enteignung nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB
- Abschluss/Verlängerung/Beendigung von Mietverträgen
- Insolvenzen von Mietern

2.4. Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Es sind die (kontinuierlich steigenden) Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger) und erst nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet

ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Investmentvermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

2.5. Bewertungsstichtage und Bewertungsfrequenz

Direkt und indirekt gehaltene Immobilien sind mindestens einmal jährlich zum jeweiligen Stichtag zu bewerten. Der maximale Zeitraum zwischen dem Bewertungsstichtag (gemäß Gutachten) und der Erfassung des Gutachtens (als Buchungsbeleg) im Nettoinventarwert beträgt 4 Wochen.

2.6. Kontrollen über die Auswahl von Inputs, Quellen und Methoden für die Bewertung

Die Bewertung ist aufgrund der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten über Anschrift, Beschaffenheit, Nutzung, Kosten und Erträge der Immobilie sowie auf Grund eigener Erhebungen und Plausibilisierungen vorzunehmen. Dabei sind alle den Wert einer Immobilie beeinflussenden Umstände nach pflichtgemäßem gutachterlichem Ermessen zu berücksichtigen.

Die der Bewertung zugrunde gelegten Marktmieten und die für die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes herangezogenen (indirekten) Vergleichspreise sollen möglichst tatsächliche Geschäftsabschlüsse berücksichtigen und aus öffentlich zugänglichen Datenquellen stammen. Sie sollen ferner über einen hinreichenden Grad an Repräsentativität (Marktevidenz) verfügen. Der Bewerter hat im Gutachten zu kontrollieren und darzulegen, ob und inwieweit sich die zum Stichtag zugrunde gelegten Marktdaten bzw. die sich aus diesen ergebenden Bewertungskennziffern noch innerhalb der zuletzt festgestellten Marktbandbreiten bewegen. Er hat deren Veränderungen gegenüber dem letzten Stichtag darzulegen und zu begründen.

2.7. Verfahren für den Informationsaustausch

Die Gesellschaft hat dem Bewerter sämtliche Unterlagen und Informationen, die für die Bewertung der Immobilie von Bedeutung sind, rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Sofern die Unterlagen und Informationen elektronisch zur Verfügung gestellt werden, ist zu gewährleisten, dass der Bewerter diese durch Ausdruck zu seinen Arbeitspapieren nehmen kann; das Recht des Bewerter, die Vorlage von Urkunden im Original zu verlangen, wird hiervon nicht berührt. Die Zurverfügungstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und entbindet den Bewerter nicht von der Verpflichtung, Daten und Informationen auf Plausibilität, Nachhaltigkeit und Angemessenheit zu überprüfen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den Bewerter bei der Beschaffung von bzw. Einsichtnahme in Unterlagen, die nicht im Besitz der Gesellschaft sind, zu unterstützen. Für im Ausland gelegene Immobilien sind die vorgenannten Unterlagen/Informationen von der Gesellschaft in der Regel in deutscher oder englischer Sprache vorzulegen.

2.8. Objektbesichtigungen

Eine zum Ankauf vorgesehene Immobilie muss vor Anfertigung des Gutachtens von dem für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter besichtigt werden. Für Folgebewertungen muss das Objekt in der Regel einmal im Jahr von dem für die Erstellung des Gutachtens verantwortlichen Bewerter besichtigt werden. Durch objektbezogene Besonderheiten kann im Einzelfall eine höhere Besichti-

gungsfrequenz erforderlich sein. Im Übrigen werden die Objekte in den von allen Bewertern für erforderlich gehaltenen Umfang und zeitlichen Turnus besichtigt. Die Gründe hierfür sind in nachvollziehbarer Form darzulegen. Soweit gesetzlich zulässig, können die Anlagebedingungen des jeweiligen Investmentvermögens von dem jährlichen Besichtigungsturnus abweichen und einen längeren Abstand zwischen den Besichtigungen vorsehen.

2.9. Bewertungsgutachten

Bewertungsgutachten sind in ihrer Abfolge zu untergliedern in ein Deckblatt, auf welchem der Verkehrswert schriftlich niederzulegen ist und auf dem neben dem Namen des Bewerbers, die Kurzbezeichnung der begutachteten Liegenschaft und der hierfür ermittelte Verkehrswert nebst dem Wertermittlungsttag hervorzuheben ist, eine vollständige Inhaltsübersicht, die den Aufbau des Gutachtens einschließlich der Anlagen wiedergibt, eine Ergebniszusammenfassung, eine genaue Auftragsbeschreibung, eine detaillierte Beschreibung des Gegenstandes der Wertermittlung, eine Darstellung der Anknüpfungstatsachen mit Angabe ihrer Herkunft, eine Darlegung des oder der im Gutachten herangezogenen Wertermittlungsverfahren, eine Darstellung der Ermittlung des Verkehrswertes im engeren Sinne, eine Beschreibung der Ergebnisse der Begutachtung, eine Schlussformel und Anlagen.

2.10. Eskalationsmaßnahmen zur Beseitigung von Differenzen hinsichtlich der Bewertergutachten

Die Gesellschaft hat nach Erhalt eines Gutachtens dessen Angaben unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit und das Gutachten auf Plausibilität zu überprüfen. Soweit der Gesellschaft unrichtige bzw. unvollständige Angaben oder unplausible Annahmen im Gutachten auffallen, hat sie dies dem Bewerter unverzüglich mitzuteilen. Der Bewerter hat in diesem Fall das Gutachten und seine Wertansätze unverzüglich nochmals zu überprüfen und der Gesellschaft schriftlich mitzuteilen, ob sich Änderungen im Gutachten und an seinen Bewertungsansätzen ergeben. In beiden Fällen hat der Bewerter unverzüglich ein korrigiertes Gutachten anzufertigen.

3. Unternehmensbeteiligungen und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

3.1 Allgemeines

§ 32 KARBV schreibt zur Bewertung von Unternehmensbeteiligungen gen. § 1 Abs. 19 Nr. 27 und § 284 Abs. 2 Nr. 2 i KAGB und von stillen Beteiligungen i. S. d. § 239 HGB vor, dass für die Zwecke des § 261 Abs. 6 Satz 1 und des § 271 KAGB (Abschnitt 4 für geschlossene inländische Spezial-AIF) Verkehrswerte für Unternehmensbeteiligungen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB (Vermögensgegenstände mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung) nach anerkannten Grundsätzen für die Unternehmensbewertung zu ermitteln sind.

Dabei ist folgendes zu dokumentieren:

1. die Kriterien und die Methode für die Wertermittlung,
2. die für die Wertermittlung verwendeten Parameter,
3. die am Markt beobachteten Bezugsquellen für die Parameter und
4. die Berechnung des Wertes auf den Erwerbszeitpunkt.

3.2 Vermögensgegenstände mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung

Für Vermögensgegenstände mit dem Charakter einer unternehmerischen Beteiligung ist zum Zeitpunkt des Erwerbs als Verkehrswert der Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten anzusetzen.

Der Wert dieser Vermögensgegenstände ist spätestens nach Ablauf von zwölf Monaten nach dem Erwerb oder nach der letzten Bewertung neu zu ermitteln und als Verkehrswert anzusetzen. Abweichend hierzu ist der Wert erneut zu ermitteln, wenn der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die sie tragenden Gründe nachvollziehbar zu dokumentieren.

In Bezug auf offene inländische Spezial-AIF gem. § 282 KAGB gilt, dass für Bewertungen von Unternehmensbeteiligungen, bei denen das Vermögen des Beteiligungsunternehmens im Wesentlichen aus Grundvermögen besteht, das Net-Asset-Value-Verfahren anzuwenden ist, wobei auf Basis eines Jahresabschlusses bzw. eines buchhalterischen Monatsabschlusses der Beteiligungsgesellschaft eine kapitalanlagerechtliche Vermögensaufstellung abgeleitet wird (sinngemäße Anwendung der Bewertungsmethode nach § 249 Abs. 2 und 3 KAGB i.V.m. § 31 Abs. 3 KARBV). Dabei wird der Jahresabschluss bzw. der buchhalterische Monatsabschluss nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften (local GAAP) aufgestellt und anschließend seitens der HANSAINVEST auf das deutsche KAGB unter Beachtung der KARBV übergeleitet.

§ 34 KARBV weitet diese Vorschrift auf offene inländische Spezial-AIF gemäß § 284 KAGB aus. Somit gelten diese Regelungen auch für von der Gesellschaft für Investmentvermögen administrierte Unternehmensbeteiligungen.

Für einen Spezial-AIF kann mit Zustimmung der Geschäftsführung und aller Anleger eine interne Bewertung von unternehmerischen Beteiligungen vorgenommen werden. Die interne Bewertung erfolgt auf Basis anerkannter Methoden zur Unternehmensbewertung, vgl. vorstehende Ziffer.

Wenn die Gesellschaft keine eigenen Unternehmensbewertungen von unternehmerischen Beteiligungen durchführt, prüft sie anhand der an sie gelieferten Unterlagen den Unternehmenswert. Die Gesellschaft überwacht die Entwicklung der Bewertungen und prüft die gelieferten Berichte auf Hinweise, die den letzten bekannten Unternehmenswert zweifelhaft erscheinen lassen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass grundlegende Änderungen, welche den aktuellen Unternehmenswert zweifelhaft erscheinen lassen, über die Quartalsberichte ersichtlich sind. Die Dokumentation der Kriterien, Methoden und Bezugsquellen für die Bewertung wird, je nach Verfügbarkeit, durch ein jährliches Gutachten dokumentiert oder, wenn dieses nicht vorliegt, innerhalb eines internen Dokumentes, in dem die Bewertung und der Turnus der Bewertungen festgehalten werden. Die Gesellschaft stellt sicher, dass sie Zugang zu regelmäßigen Informationen über das Unternehmen erhält, um sich ein Bild von der Unternehmenssituation machen zu können. Zudem erteilt die Gesellschaft dem zuständigen Asset Manager oder Portfolio Manager den Auftrag, seine Investitionen zu überwachen und die von ihm festgestellten relevanten Hinweise an die Gesellschaft zu melden. Im Falle einer festgestellten wesentlichen Änderung wird das weitere Vorgehen bezüglich der Bewertung mit dem Asset Manager oder Portfolio Manager abgestimmt.

Die Verkehrswerte werden mindestens einmal jährlich auf Basis des geprüften Jahresabschlusses des jeweiligen Unternehmens aktualisiert. Zwischenzeitliche Ausschüttungen und Erträge werden in der Bewertung berücksichtigt. Die Vorgehensweise zur Bewertung ist mit der jeweiligen Verwahrstelle abgestimmt.

Die Gesellschaft prüft bei Ersterwerb einer Unternehmensbeteiligung, ob es sich um eine Zeichnung (Primärmarkt) oder um einen Kauf handelt (Sekundärmarkt).

Im Falle eines Primary Investments kann zunächst kein Unternehmenswert ermittelt werden, da das emittierende Unternehmen lediglich zugesagtes Kapital einsammelt. Die Bewertung richtet sich in diesen Fällen nach der Höhe des eingesammelten Kapitals, zuzüglich eventuell anfallender Kosten. In der

Regel wird spätestens zum nächsten Geschäftsjahresende der Beteiligung ein Unternehmenswert durch ein unabhängiges Gutachten oder den Wirtschaftsprüfer ermittelt (i. d. R. aufgrund der DCF Methode). Dieser Wert fließt bei der Gesellschaft in die Bewertung ein und wird vierteljährlich anhand von Quartalsreports, soweit vorhanden, aktualisiert.

Im Falle eines am Sekundärmarkt erworbenen Vermögensgegenstandes prüft die Gesellschaft, ob es für diesen Vermögensgegenstand einen Marktplatz gibt, aus dem der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Sollte dies nicht der Fall sein, lässt sich die Gesellschaft den Verkehrswert zuzüglich Anschaffungsnebenkosten durch einen Dritten liefern. Dies kann ein vom Asset Manager ermittelter Wert sein, oder die Bewertung basiert auf einem unabhängigen Gutachten.

Auch Quartalsberichte und geprüfte Jahresberichte fließen in die Bewertung mit ein. Ein unabhängiges Gutachten ist allerdings nach dem KAGB nicht zwingend vorgeschrieben. In der Regel gibt der für den Vermögensgegenstand zuständige Asset Manager oder Portfolio Manager ein Gutachten in Auftrag, welches auch für die Ersterwerbsprüfung für die Gesellschaft und die Verwahrstelle herangezogen wird.

3.3 Beteiligung einer Immobilien-Gesellschaft

3.3.1 Allgemeines

Die Bewertung von Immobilien-Gesellschaften erfolgt grundsätzlich durch ein statisches Net-Asset-Value-Verfahren, wobei auf Basis eines Jahresabschlusses bzw. eines buchhalterischen Monatsabschlusses der Immobilien-Gesellschaft eine kapitalanlagerechtliche Vermögensaufstellung abgeleitet wird (§ 249 Abs. 2 und 3 KAGB i.V.m. § 31 Abs. 3 KARBV). Dabei wird der Jahresabschluss bzw. der buchhalterische Monatsabschluss nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften (local GAAP) aufgestellt und anschließend seitens der HANSAINVEST auf das deutsche KAGB unter Beachtung der KARBV übergeleitet.

3.3.2 Erstbewertung

3.3.2.1 Bewertung der Immobilien-Gesellschaft in der Anlaufphase

Im Monat des Gesellschaftserwerbs wird zur Fondspreisrechnung am betreffenden Monatsende der Kaufpreis der Anteile der Immobilien-Gesellschaft gemäß § 248 Abs. 1 KAGB angesetzt. In den Folge-monaten erfolgt eine Hochrechnung des Gesellschaftswertes auf Basis einer nachvollziehbaren Cash-Flow-Planungsrechnung. Im Rahmen der Cash-Flow-Planungsrechnung werden die wesentlichen Positionen durch geeignete Unterlagen verifiziert. Die Fortschreibung des Gesellschaftswertes erfolgt solange, bis von der KVG eine kapitalanlagerechtliche Vermögensaufstellung nach den allgemeinen Grundsätzen des KAGB und KARBV aufgestellt werden kann. Hierfür ist eine maximale Dauer von 6 Monaten vorgesehen.

3.3.2.2 Bewertung der Immobilien-Gesellschaft

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Hierbei ist insbesondere § 31 KARBV zu beachten. Der Wert ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Investmentvermögen einzustellen. Die in den Immobilien-Gesellschaften enthaltenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

3.3.2.3 Bewertung des Sachwerts

Hinsichtlich der Bewertung des Sachwerts wird auf Abschnitt C Pkt. 2 dieser Bewertungsrichtlinie verwiesen.

3.3.2.4 Bewertungsgutachten externer Abschlussprüfer i.S.d. § 236 KAGB

Ausgangspunkt der Bewertung ist der letzte geprüfte Jahresabschluss einer Immobilien-Gesellschaft oder, wenn dessen Stichtag mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, eine von einem Abschlussprüfer geprüfte aktuelle Vermögensaufstellung. Dabei sind die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien größenabhängig (§ 236 Abs. 3 Nr. 1 KAGB) mit dem von einem oder zwei Immobiliensachverständigen i.S.d. § 216 KAGB ermittelten Wert anzusetzen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

3.3.3 Laufende Bewertung

Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind, nach Ablauf der Bewertung gem. § 248 Abs. 1 KAGB, mit dem Wert anzusetzen, der vom Bewerter festgestellt wurde. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch monatliche Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. In diesem Zusammenhang werden die Daten der Bewertung in der Anlaufphase ggf. hochgerechnet und um mögliche Sondereffekte bereinigt.

3.3.4 Anschaffungsnebenkosten

Hinsichtlich der Behandlung der Anschaffungsnebenkosten wird auf Abschnitt C Punkt 5.2 dieser Bewertungsrichtlinie verwiesen.

3.3.5 Latente Steuern – CGT

Der unterschiedliche Ansatz bzw. die Bewertung von im Ausland belegenen Immobilien nach Kapitalanlagerecht und nationalem Ertragsteuerrecht können zu „stillen“ Steuerlasten oder -vorteilen führen. HANSAINVEST bildet ggf. die passiven latenten Steuern entweder auf Ebene der Beteiligung oder auf Ebene des Sondervermögens ab.

Fällt im Rahmen eines geplanten Share Deals neben der latenten Steuer auch eine tatsächliche Steuer auf Veräußerungsgewinne an, so ist auf Fondsebene eine entsprechende Rückstellung zu bilden.

3.3.5.1 Asset Deal

Für den Fall, dass die KVG eine Veräußerung von im Ausland belegenen Immobilien aus der Immobilien-Gesellschaft vorsieht und der in der Vermögensaufstellung enthaltene Verkehrswert (potenzieller Veräußerungspreis) die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der im Ausland zu entrichtenden Steuer übersteigt, wird dieser drohenden Belastung nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV durch eine Rückstellung für voraussichtlich zu erwartende Steuerlasten Rechnung getragen. Die Bildung und Auflösung der Rückstellung wird nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Satz 6 KARBV jeweils erfolgsneutral vorgenommen.

3.3.5.2 Share Deal

Sollen die Anteile an einer Immobilien-Gesellschaft veräußert werden (Share-Deal), wird bei der Bewertung von Beteiligungen nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Satz 7 KARBV ein Abschlag in Höhe des Betrags vorgenommen, der bei einem Verkauf der Anteile an der Beteiligung infolge latenter Steuerlasten als Minderung des Kaufpreises für die Beteiligung erwartet wird. Hierbei wird ein Abschlagssatz von 50 % angesetzt, soweit kein geeigneter, unabhängiger Drittnachweis erbracht worden ist (vgl. IDW S 12 Abschnitt 4.3). Unbeschadet dessen kann die Höhe des Abschlags bspw. auch aus der operativen Tätigkeit, dem Marktgeschehen und den speziellen Erfahrungen der HANSAINVEST aus der Vergangenheit abgeleitet

werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Abschlag im Falle der Transaktion ggf. durch weitere Faktoren (z.B. Grunderwerbsteuerersparnis) beeinflusst werden kann. Ausgehend vom Gebot der Willkürfreiheit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 KARBV setzen der Ansatz und die Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen entsprechende Nachweise voraus.

3.3.6 Sonstige Wertkomponenten

Entsprechend §31 Abs. 4 KARBV können im Rahmen der Bewertung folgende Wertkomponenten berücksichtigt werden:

- Geschäftswert entsprechend dem Geschäftsmodell der Immobiliengesellschaft
- bestehende besondere Gewinnverteilungsabreden
- Wertkomponenten aufgrund von erschwerten Vermarktungsmöglichkeiten der Immobilien-Gesellschaft, soweit diese nicht auf die von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien zurückzuführen sind
- Vereinbarungen über Auseinandersetzungsguthaben im Falle der Auflösung der Immobiliengesellschaft
- Einbehalte
- etc.

3.3.7 Jahresabschlussprüfung

Die Immobilien-Gesellschaften werden einmal jährlich durch Abschlussprüfer (Wirtschaftsprüfer) geprüft.

4. Sachwerte

Für die unter Punkt 3. dargestellten Bewertungsverfahren gelten die Regelungen für Unternehmensbeteiligungen, soweit anwendbar, analog.

4.1 Schiffe

Der Verkehrswert eines Schiffes ist in der Regel durch ein Ertragswertverfahren gemäß § 33 Abs. 2 KARBV oder ein Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

4.2 Luftfahrzeuge

Der Verkehrswert eines Luftfahrzeugs ist durch ein Ertragswertverfahren gemäß § 33 Abs. 3 KARBV zu ermitteln.

4.3 Energieanlagen

Der Verkehrswert einer Anlage zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien ist durch ein Ertragswertverfahren gemäß § 33 Abs. 5 KARBV zu ermitteln.

4.4 Schienenfahrzeuge

Der Verkehrswert von Schienenfahrzeugen, Schienenfahrzeugbestandteilen und Schienenfahrzeugersatzteilen ist durch ein Ertragswertverfahren gemäß § 33 Abs. 6 KARBV zu ermitteln.

4.5 Container

Der Verkehrswert eines Containers ist durch ein Ertragswertverfahren gemäß § 33 Abs. 4 KARBV zu ermitteln.

4.6 Sonstige Sachwerte

Sonstige Sachwerte, für die gemäß der KARBV keine Sonderregelung gilt (z.B. Infrastrukturanlagen und Fahrzeuge, die im Rahmen der Elektromobilität genutzt werden), sind gemäß § 33 Abs. 1 KARBV mit dem Verkehrswert anzusetzen, der unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten erzielt

werden könnte. Der Verkehrswert von Vermögensgegenständen, bei denen aufgrund ihrer Ausgestaltung keine laufenden Erträge erzielt werden können, ist gemäß § 33 Abs. 7 KARBV unter Verwendung eines Substanzwertverfahrens zu ermitteln.

5. Sonstige Vermögensgegenstände

5.1 Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobiliengesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

5.2 Anschaffungsnebenkosten

Sofern in den besonderen Anlagebedingungen des jeweiligen Investmentvermögens nicht vereinbart ist, dass bei Ankauf der Verkehrswert angesetzt wird (abweichend von § 248 KAGB), gilt Folgendes:

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Investmentvermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Investmentvermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, soll hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investmentrechtlichen Vermögensaufstellungen von Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene gesetzlich vorgegeben ist (Begründung zu § 10 KARBV).

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Für geschlossene Publikums-AIF gilt Folgendes: Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 271 KAGB nicht auf Ebene der Objektgesellschaft, aber auf Ebene des AIF aktiviert.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nummer 1 KARBV.

5.3 Eigengeldverzinsung / Bauzeitinsen

Grundsätzlich können Bauzeitinsen (kalkulatorische Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital) auf Herstellungskosten angesetzt werden. Bauzeitinsen sind zu aktivieren (Grundstücke im Zustand der Bebauung) und als Ertrag (Eigengeldverzinsung/Bauzinsen) auszuweisen. Bauzeitinsen können nicht auf Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten angesetzt werden. Ein Indiz für das Vorliegen von Herstellungskosten sind Zahlungen nach Baufortschritt.

Eine Überschreitung des aktuellen gutachterlichen Verkehrswertes durch das Ansetzen von Bauzeit-zinsen ist nicht zulässig.

5.4 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Zu den wesentlichen Verbindlichkeiten gehören von Dritten aufgenommene Darlehen, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben und Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung.

Finanzierungsnebenkosten ab EUR 30.000,00, die in einem Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens stehen, werden zunächst als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst und über die Laufzeit des zugrundeliegenden Darlehens über die Ertrags- und Aufwandsrechnung verteilt. Die Berücksichtigung geringerer Finanzierungsnebenkosten findet als sofortiger Aufwand statt.

5.5 Rückstellungen

5.5.1 Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Dabei berücksichtigt die Gesellschaft z.B. folgende Rückstellungen:

- Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen
- Rückstellungen für ausländische Ertragsteuern
- Rückstellungen für passive latente Steuern

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Rückstellungen können auch im Rahmen von geplanten Maßnahmen/Budgetierungen (z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltungskosten, Rechtsstreitigkeiten und in Anspruch genommene Dienstleistungen) gebildet werden.

5.5.2 Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen, im Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Investmentvermögens zu bilden. Rückstellungen bzw. Abschläge werden bis zum Ablauf der in § 35 Abs. 2 KARBV genannten Frist von fünf Jahren linear aufgebaut.

Die weiteren Einzelheiten der Behandlung von Rückstellungen nach § 30 Abs. 2 Nummer 2 KARBV werden von der Gesellschaft berücksichtigt.

5.6 Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Reuters-Fixing um 17 Uhr ermittelten Devisenkurses der Währung des Vortages bzw. auf Basis der Reuters-Fixings und der entsprechenden Spreads zu Devisentermingeschäften in Euro umgerechnet.

D. Geschlossene Publikums-AIF (P-AIF) und geschlossene Spezial-AIF

1. Allgemeiner Teil

Der Monatsabschluss ist unter Beachtung der Vorschriften nach local GAAP in einer Überleitungsrechnung nach KAGB überzuleiten.

Entsprechend § 272 Abs. 1 KAGB hat die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil mindestens einmal jährlich zu erfolgen. Für Zwecke des Risikomanagements und des Meldewesens (Bundesbank, BVI etc.) erfolgt bei noch nicht geschlossenen AIF monatlich eine Aktualisierung des Buchungsstoffs. Sobald die Einwerbungsphase beendet und die AIF voll investiert sind, erfolgt die Aktualisierung des Buchungsstoffs quartalsweise.

Hinsichtlich der Bewertung von Sachwerten verweisen wir auf den Abschnitt C der Bewertungsrichtlinie, sofern in diesem Abschnitt D keine Regelung getroffen wurde.

2. Anschaffungsnebenkosten

Bei einstöckigen AIF, die direkt die Investments halten, werden die Anschaffungsnebenkosten entsprechend § 271 KAGB auf Ebene des AIF aktiviert. Hierbei sind die **Anschaffungsnebenkosten** der Sachanlagen des AIF gesondert in der Bilanz des AIF zu aktivieren und über die Laufzeit des AIF bzw. maximal 10 Jahre zu verteilen. Zu beachten ist, dass zunächst die kalkulatorischen Anschaffungsnebenkosten auf der Grundlage der Ankaufskalkulation anzusetzen sind. Sobald die endgültigen Anschaffungsnebenkosten feststehen, ist die Korrektur im jeweiligen Monat zu berücksichtigen.

Bei mehrstöckigen indirekten Investments in Sachwerten, bei denen der AIF die Sachanlagen indirekt über Objektgesellschaften hält, erfolgt auf Ebene der Objektgesellschaften und AIF kein gesonderter Ansatz der Anschaffungsnebenkosten (§ 271 Abs.1 i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB).

3. Latente Steuern

Bei steuerlich transparenten Personen-Gesellschaften erfolgt die Besteuerung grundsätzlich auf Ebene der Gesellschafter. Lediglich die Gewerbesteuer ist bei gewerblich geprägten Personen-Gesellschaften von der Gesellschaft selbst abzuführen. Daraus ergibt sich, dass ein gewerblich geprägter AIF gemäß § 30 Abs.2 Nr. 2 KARBV, Rückstellungen für latente Steuern für im Ausland belegene Investments zu bilden hat. Die Rückstellungen sind dabei jedoch nur auf die beim Veräußerungsgewinn entstehende Gewerbesteuerlast zu bilden. Die Gewinnbesteuerung aufgrund anderer steuerrechtlicher Vorschriften erfolgt auf Gesellschafterebene.

4. Sonstige Bewertungsvorschriften

Die Bewertung der **Beteiligung** im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Dazu ist für die Beteiligungen von einer nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Bilanz, eine investmentrechtliche Vermögensaufstellung abzuleiten. Im Rahmen der Beteiligungsbewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch einen von der KVG bestellten externen Bewerter. Hierbei werden die Immobilien zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der

zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Bewertung der **Sachanlagen** ist innerhalb der ersten zwölf Monate nach dem Erwerb als Verkehrswert der Kaufpreis anzusetzen (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB), wobei der Kaufpreis pro Investitionsobjekt (Vermögensgegenstand) separat anzusetzen ist. Sollte sich innerhalb des 12-Monatszeitraumes der Verkehrswert aufgrund der Änderung wesentlicher Bewertungsfaktoren verändern, so ist vom Ansatz des Kaufpreises abzusehen und dieser ist durch den Verkehrswert auf Basis eines neu zu erstellenden Verkehrswertgutachtens zu ersetzen. Falls vom Kaufpreisansatz abgewichen wird, so ist dies in den Unterlagen entsprechend zu dokumentieren und zu begründen. Nach Ablauf der zwölf Monate wird der aktuelle gutachterliche Verkehrswert angesetzt.

Das im Rahmen des Erwerbs erstellte Ankaufsgutachten dient lediglich als Richtgröße für den Kaufpreis und wird nicht für die Ermittlung des Fondsvermögens herangezogen.

Liegen für ein Objekt zwei Verkehrswertgutachten von unterschiedlichen Bewertern vor, ist der durchschnittliche Verkehrswert aus den beiden Gutachten anzusetzen.

Die **nicht realisierten Gewinne/Verluste aus der Neubewertung** werden entsprechend § 21 Abs. 4 KARBV im Eigenkapital ausgewiesen und resultieren aus Erträgen/Aufwendungen aus der Neubewertung der aktivierten Investitionsobjekte (§ 22 Abs. 3 KARBV), die sich als Differenz zwischen dem Ansatz des Verkehrswertes und der historischen Anschaffungskosten, gemindert um die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten ergeben. Die handelsrechtlichen Abschreibungen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Eingeforderte, ausstehende Einlagen beinhalten die von der Fondsgesellschaft zur Einzahlung eingeforderten Kommanditeinlagen der Anleger und sind zum Nennwert zu bilanzieren. Die **nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen** sind vom Bilanzposten „gezeichnetes Kapital“ offen abzusetzen.

ANLAGE 4 - DIENSTLEISTER

Unternehmen, die von der KVG ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind in der "Anlage Auslagerung" dargestellt.

Die Firmen der Dienstleister (z.B. eingesetzter Rechtsanwalts- und Steuerkanzleien) teilt die KVG auf Nachfrage gerne mit.

ANLAGE 5 - AUSLAGERUNG

Die Verwaltungsgesellschaft hat das Portfoliomanagement nicht ausgelagert (Auslagerungsunternehmen). Die Verwaltungstätigkeit der Verwaltungsgesellschaft wird aber durch den Dienstleister unterstützt. Der Dienstleister hat der KVG folgende (potenziellen) Interessenkonflikte (vgl. hierzu auch Ziffer 15) mitgeteilt:

- Gesellschafter der Objektgesellschaft, deren Anteile im Wege einer Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft erworben werden sollen, sind die One Komplementär 2 GmbH als Komplementärin, die One Capital Emissionshaus GmbH als Geschäftsführende Kommanditistin sowie der Dienstleister als Kommanditist.
- Mitglieder der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sind gleichzeitig in leitender Funktion des Dienstleisters. Der Dienstleister hält ggf. zukünftig auch die Anteile an der geschäftsführenden Kommanditistin. Es ist nicht ausgeschlossen, dass hierdurch besondere Interessenkonflikte entstehen könnten, die insbesondere die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft beeinflussen.
- Der Dienstleister berät auch Dritte im Zusammenhang von Investitionen für andere Investmentvermögen und/oder Investmentvehikel.
- Das Management des Dienstleisters wird seine Expertise der KVG zur Verfügung stellen. Allerdings kann das Management auch über seine Tätigkeit für den Dienstleister hinaus auch andere unternehmerische Aktivitäten verfolgen und unterliegt keinem Wettbewerbsverbot. Das Management des Dienstleisters ist daher weder verpflichtet noch aufgrund seiner weiteren Verpflichtungen in der Lage, seine Arbeitskraft und -zeit ausschließlich der Fondsgesellschaft bzw. der KVG zur Verfügung zu stellen. Das Gleiche gilt für im Rahmen von Dienstleistungsverträgen von dem Dienstleister mit bestimmten fondsrelevanten Aufgaben beauftragten externen Gesellschaften.
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Tätigkeit für die Fondsgesellschaft dem Dienstleister nahestehenden Personen oder Gesellschaften wirtschaftliche Vorteile erwachsen und dies den Anlegerinteressen zuwiderläuft.
- Eine ergebnisabhängige Vergütung des Dienstleisters kann einen Anreiz zu unangemessener Risikoeigung schaffen.

Aus den vorgenannten Umständen können Interessenkonflikte resultieren.

Ferner hat die KVG Tätigkeiten im Bereich der Anlegerverwaltung an die ProReal Anlagerservice GmbH ausgelagert. Zu etwaigen Interessenkonflikten beachten Sie bitte Ziffer 15.

Bewerter

Die KVG bestellt externe Bewerter aus einem Pool externer Bewerter. Die externen Bewerter, die derzeit von der Verwaltungsgesellschaft bestellt sind, sind in einem separaten Dokument („Liste der externen Bewerter“) aufgeführt.

Bewerter sind mit der regelmäßigen und anlassbezogenen Bewertung von direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beauftragt. Interessenkonflikte aus der Beauftragung der externen Bewerter sind für die KVG nicht erkennbar. Auch die angegebenen Bewerter haben keinen Interessenkonflikt mitgeteilt.

Weitere Auslagerungen

Darüber hinaus sind folgende Auslagerungsunternehmen mit den jeweils genannten Dienstleistungen beauftragt:

- Mazars GmbH & Co. KG, Hamburg für die EDV-Revision
- SIGNAL IDUNA Lebensversicherung aG, Hamburg, für EDV und Informationstechnologie

Interessenkonflikte wurden uns nicht mitgeteilt. Eigene Interessenkonflikte wurden nicht identifiziert.

Bei der SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G. handelt es sich um ein verbundenes Unternehmen der KVG. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dieses Unternehmen nicht ausgewählt worden wäre, wenn es sich nicht um ein verbundenes Unternehmen gehandelt hätte.

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

Weitere Interessenkonflikte wurden uns nicht mitgeteilt. Weitere eigene Interessenkonflikte wurden nicht identifiziert.

ANLAGE 6 - KOSTEN

Entgelte, Gebühren und Kosten

- Entgelte, Gebühren und sonstige Kosten ergeben sich aus §§ 8 und 9 der Anlagebedingungen.
- Die Vergütung für die Verwahrstelle ergibt sich aus § 9 der Anlagebedingungen.
- Es besteht ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 3,5 % der Pflichteinlage. Rückgabeabschläge bestehen mangels ordentlichen Rückgaberechts nicht.

Höchstbeträge

Die vorgenannten Entgelte, Kosten und Gebühren für die dort aufgeführten Einheiten sind zugleich die Höchstbeträge, sofern sich nicht nachfolgend Anderweitiges ergibt:

- Sofern gemäß § 9 der Anlagebedingungen erfolgsabhängige Vergütungen beansprucht werden können, existiert ein Höchstbetrag für die Vergütung der jeweiligen Person nur dann, wenn dieser explizit vereinbart ist.
- Im Hinblick auf Aufwendungen gemäß § 9 Nr. 4 der Anlagebedingungen werden die jeweils tatsächlich angefallenen Aufwendungen der Fondsgesellschaft belastet. Insbesondere die Höhe der von der Fondsgesellschaft zu tragenden Transaktionskosten (§ 9 Nr. 5 der Anlagebedingungen) hängt von der Anzahl der tatsächlich durchgeführten Transaktionen während des Geschäftsjahres sowie vom Transaktionsvolumen ab. Ein im Voraus festgelegter Höchstbetrag für diese Aufwendungen besteht nicht.

ANLAGE 7 - NETTOINVENTARWERT

Da es sich um ein neu aufzulegendes Investmentvermögen handelt, können noch keine Angaben zum Nettoinventarwert getätigt werden.

One Group GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 69 666 69-900

Telefax: +49 (0) 40 69 666 69-909

E-Mail: info@onegroup.de

Internet: www.onegroup.de

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 300 57-0

Telefax: +49 (0) 40 300 57-61 42

E-Mail: service@hansainvest.de

Internet: www.hansainvest.de