



domicilium 8 stabilis



hamburgTRUST

Inhalt

Verantwortung für den Prospektinhalt	3	Steuerliche Grundlagen	84
Editorial	5	1. Vorbemerkungen	84
Angebot im Überblick	6	2. Einkommensteuer	84
Die domicilium-Reihe	14	3. Solidaritätszuschlag	89
Risiken	19	4. Kirchensteuer	89
Allgemeine Hinweise	19	5. Gewerbesteuer	89
I. Allgemeine Risiken	20	6. Grunderwerbsteuer	89
II. Fondsspezifische Risiken	20	7. Umsatzsteuer	90
III. Immobilienrisiken	23	8. Vermögensteuer	90
IV. Zins-/Fremdfinanzierungsrisiken	25	9. Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
V. Steuerliche Risiken	26	10. Grundsteuer	91
VI. Fondsspezifische anlegergefährdende Risiken	28	11. Investmentsteuergesetz	91
VII. Steuerliche anlegergefährdende Risiken	28	Rechtliche Grundlagen	92
Anbieterin und Partner	30	Vorbemerkungen	92
Zweitmarkt	36	I. Konzept und Struktur der Beteiligung	92
Wohnimmobilienmarkt	40	II. Die Fonds KG (Emittentin)	93
Investitionsstandort	48	III. Treuhand	104
Immobilienstandort	56	IV. Objekt KG und Beteiligungs GmbH	106
Objektbeschreibung	64	V. Immobilien, Erwerb der Immobilien	108
Wirtschaftliche Grundlagen	70	VI. Finanzierung	111
Investitionsplan	73	VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen	115
Prognoserechnung	76	VIII. Verflechtungen	118
Liquidationsrechnung	81	Vertragsgesellschaften	120
Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose	82	Zeichnungshinweise	124
		Gesellschaftsvertrag	125
		Treuhandvertrag	140
		Verbraucherinformationen für den Fernabsatz	146
		Jahresabschluss der Fonds KG	150

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung durch die BaFin.

Dieser Prospekt unterliegt nach dem Verkaufsprospektgesetz der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Verantwortung für den Prospektinhalt

Vollständigkeitserklärung

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH („Hamburg Trust“) mit Sitz in Hamburg, vertreten durch die Geschäftsführer Michael Arndt und Dr. Bernd Walter, übernimmt als Anbieterin die Verantwortung für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts (Prospektverantwortliche) und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Angabenvorbehalt

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen wurden nach gewissenhafter Prüfung von der Hamburg Trust im Auftrag der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG („Fonds KG“) zusammengestellt.

Die dem Verkaufsprospekt zugrunde liegenden Angaben beruhen auf dem derzeitigen Stand der Planung und auf der Grundlage der erwähnten Verträge sowie den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für Abweichungen vom Prospekt durch künftige Entwicklungen bzw. Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.) ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die den Prospektaussagen zugrunde liegenden Annahmen wurden durch die Prospektverantwortliche getroffen. Eine Haftung für den Eintritt der auf diesen Annahmen beruhenden im Verkaufsprospekt enthaltenen Prognosen wird gegenüber dem Anleger nicht übernommen.

Vom Prospektinhalt abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von der Fonds KG oder der Prospektverantwortlichen schriftlich bestätigt werden. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, hiervon abweichende Angaben zu machen.

Prospektaufstellungsdatum: 14. Juni 2011



Michael Arndt



Dr. Bernd Walter

Geschäftsführer der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

Geschäftssitz: Beim Strohause 27, 20097 Hamburg



Heimvorteil für Anleger

Deutsche Anleger vertrauen auf Immobilien: 82 % der Befragten halten sie laut einer Trendstudie von PlanetHome für die beste Möglichkeit zum Aufbau und Erhalt ihres Vermögens. Erst an zweiter Stelle folgt Gold, auf das 58 % der Umfrageteilnehmer setzen. Dieses große Vertrauen ist berechtigt: Immobilien gehören zu den konservativen Anlageformen und erfreuen sich wachsender Beliebtheit bei privaten und institutionellen Anlegern, denn selbst in wirtschaftlich turbulenten Zeiten behalten sie neben ihrem Materialwert auch einen Gebrauchswert – ihre Nutzung macht sich bezahlt.

Gerade Wohnimmobilien bieten gute Ertrags-Perspektiven, die Durchschnittsmieten in Deutschland steigen moderat, doch stetig. Der Trend zum Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche und die wachsende Zahl kleinerer Haushalte stärkt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Metropolen wie Berlin. Ein Indikator für die gestiegene Nachfrage ist die rapide gefallene Leerstandsquote: In Berlin-Mitte etwa sind inzwischen nur noch 1,9 % aller Wohnungen frei, das entspricht einem Rückgang von 76 % gegenüber 2001.

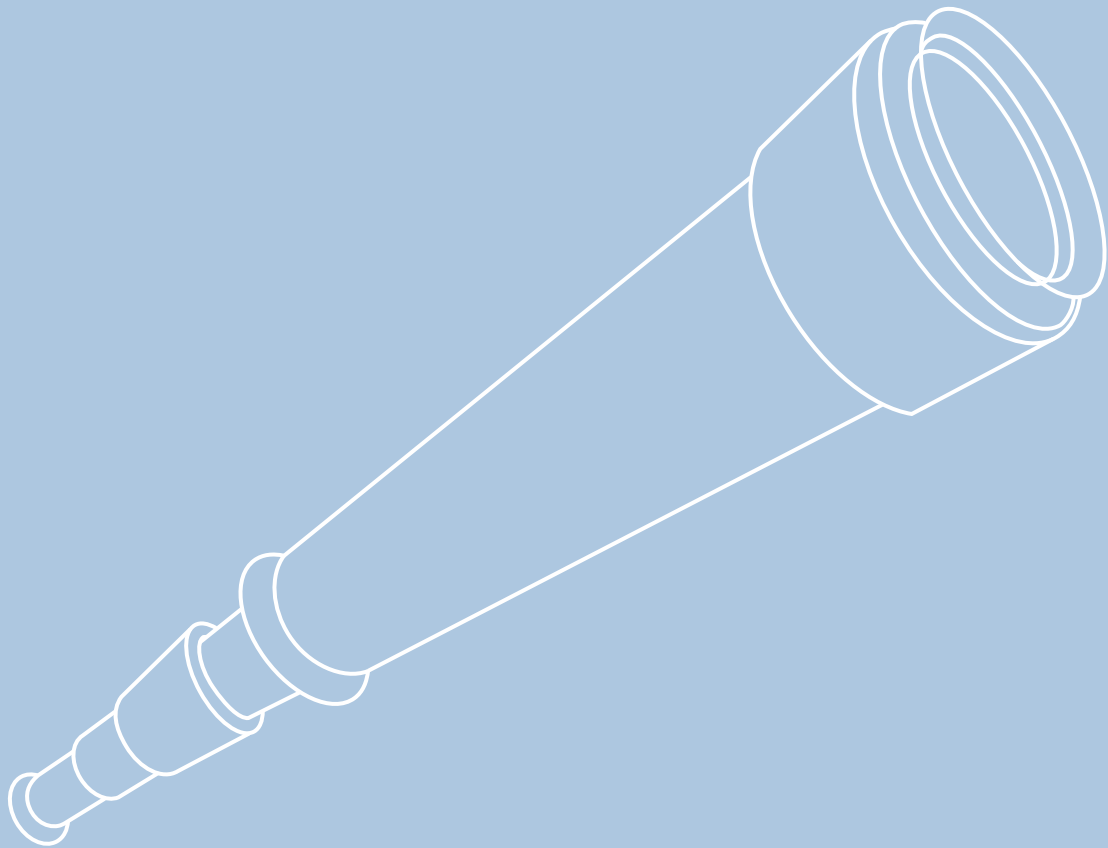
Die steigende Nachfrage und gute Chancen zur Wertsteigerung machen Berlin derzeit zu einem der interessantesten Investitionsstandorte der Republik. Auch die Wirtschaft zeigt ein gutes Wachstum: das Bruttoinlandsprodukt, die Arbeitsproduktivität, die Löhne, die Investitionsquote und das verfügbare Einkommen steigen derzeit in Berlin.

Hamburg Trust erschließt diesen spannenden Markt für interessierte Anleger. Der aktuelle Fonds domicilium 8 stabilis investiert in Bestandsimmobilien in attraktiven Mikrolagen Berlins. Zwei Objekte sind bereits angekauft: Es handelt sich um ein 1900 gebautes Wohn- und Geschäftshaus im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.500 m² und ein 1910 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Friedrichshain mit rund 2.400 m² Fläche.

Insgesamt empfiehlt sich dieses Beteiligungsangebot allen Anlegern, die die Kompetenz eines mehrfach ausgezeichneten Anbieters, eine konservative Fondskonzeption und prognostizierte Auszahlungen von durchschnittlich rund 4,5 % p. a. nach Steuern zu schätzen wissen. Ausführliche Informationen zum Fonds finden Sie auf den folgenden Seiten. Überzeugen Sie sich selbst und nutzen Sie Ihren Heimvorteil!

Angebot im Überblick

Attraktive Aussichten



Die wichtigsten Fakten und Hintergründe – Prüfen und beurteilen Sie selbst.





Der Fonds: domicilium 8 stabilis

Kurzübersicht

Produktbezeichnung	domicilium 8 stabilis
Produktart	Unternehmerische Beteiligung/Immobilien Deutschland
Anbieterin	Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH
Investitionsobjekt	Bestandsimmobilien Berlin
Investitionsvolumen	Geplant rund EUR 24,2 Mio. inkl. Agio (bis zu rund EUR 45,5 Mio. inkl. Agio möglich)
Eigenkapital	Geplant rund EUR 13,4 Mio. inkl. Agio (bis zu rund EUR 20,6 Mio. inkl. Agio möglich)
Prognostizierte Auszahlungen	5 % p. a. (p.r.t.) vor Steuern, durchschnittlich 4,5 % p. a. nach Steuern
Mindestbeteiligung	EUR 50.000 zzgl. 3 % Agio, höhere Beteiligungen in EUR-1.000-Schritten
Laufzeit	Langfristig, über den Verkauf entscheiden die Kommanditisten



1. Zeichnungsangebot und Zielgruppe

Das Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit zur Beteiligung an einer deutschem Recht unterliegenden Personengesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG. Der Anleger tritt der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz „Fonds KG“) direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH bei. Der direkte Beitritt erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung ins Handelsregister.

Die Fonds KG wird sich direkt mit 94,89 % an der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG (kurz Objekt KG) und mittelbar über den Anteil von 94,9 % an der HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH (kurz Beteiligungs GmbH) an der Objekt KG beteiligen. Die Beteiligungs GmbH hält 5,1 % der Objekt KG, 0,01 % die Geschäftsführende Kommanditistin HT AIF Management GmbH. Die Objekt KG wird in Bestandsimmobilien in Berlin investieren.

Das Angebot richtet sich an Privatpersonen mit langfristigem Anlagehorizont, deren Wohnsitz in Deutschland liegt und die dort unbeschränkt steuerpflichtig sind.

2. Standort

Metropole Berlin:

Maßgebliche Vorzüge Berlins sind:

- Im Dynamikvergleich der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der WirtschaftsWoche belegt Berlin den dritten Platz aller 16 Bundesländer.
- Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2006 und 2009 um 3,9 % (deutscher Durchschnitt: -1,4 %).

- Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin zwischen 2006 und 2009 um 6,2 % (deutscher Durchschnitt: 3 %).
- Die Exportquote der Industrie liegt mit 46,8 % in Berlin über dem Bundesdurchschnitt mit 44,1 %.
- Der Anteil der Hochschulabsolventen im Vergleich zu allen Beschäftigten liegt bei 14,4 % (deutscher Durchschnitt: 10,4 %).
- Die Region Berlin ist mit 48 Universitäten, 180.000 Studenten und vielen Forschungseinrichtungen der wichtigste Forschungsstandort in ganz Deutschland.
- Berlin ist ein Standort der Zukunftstechnologien: Berliner arbeiten u. a. in den Bereichen Biotechnologie, Information und Kommunikation, optische Technologien, Energietechnik, Medizintechnik und Verkehrssystemtechnik. Bei den Unternehmen in diesen Kompetenzfeldern betrug das jährliche Umsatzwachstum von 2002 bis 2008 insgesamt 8,8 %. Damit sind die Berliner weitaus leistungsstärker als die deutschen Kompetenzfeldunternehmen insgesamt mit einem durchschnittlichen Wachstum von nur 3,4 %.
- Durch den Regierungssitz ist Berlin einer der wichtigsten Medien-Standorte der Republik. So zogen etwa die auflagenstärkste deutsche Tageszeitung, die Bild-Zeitung, und die Deutsche Presse-Agentur nach Berlin. Darüber hinaus ist die Hauptstadt im Kino- und Fernsehsektor als Produktionsstandort immer gefragter. Die nötige Infrastruktur bieten das Studio in Adlershof und der Filmpark Babelsberg.
- Ein großer Flughafen, wie der Flughafen Berlin-Brandenburg in Schönefeld, ist für Unternehmenszentralen ein Standortaspekt mit höchster Priorität. Der neue Flughafen startet mit einer Kapazität von 25 bis 27 Millionen Passagieren und kann für bis zu 45 Millionen Passagiere ausgebaut werden. Allein dadurch sollen 40.000 neue Arbeitsplätze in der Region entstehen.

- In Berlin treffen zehn internationale und nationale Eisenbahn-Hauptstrecken zusammen. Berlin ist durch den neuen Hauptbahnhof eine der modernsten Drehscheiben des europäischen Zugverkehrs.
- Berlin hat mit 13 % die geringste Wohneigentumsquote in Deutschland.
- Der Anteil der Erholungsflächen betrug 2010 11,3 % (vgl. 2. Platz Hamburg mit 8,2 %, 3. Platz Bremen mit 8,1 %).

3. Fondsobjekte

Investitionskriterien

- Investitionsmöglichkeiten in Mikrolagen vorzugsweise am oder im inneren S-Bahn-Ring
- hochwertige Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80 Wohneinheiten
- zum Beispiel unterbewertete Gründerzeitviertel in prosperierenden und zukunftsweisenden Stadtteillagen wie: Prenzlauer Berg, Pankow, Kreuzberg, Neukölln, Friedrichshain, Mitte
- städtebauliche Strukturen lassen weitere Aufwertungen zu
- Leerstand bei Objektankauf darf nicht mehr als 10 % betragen
- Wohnwirtschaftlicher Anteil auf Fondsebene wird mehr als 80 % betragen
- **Ausgeschlossen sind:** Sanierungsobjekte, Hochhäuser und Objekte in Plattenbausiedlungen

Erste Investitionen

- **Angekauft sind:** zwei sanierte Wohnanlagen in gutem Zustand in Friedrichshain (Vermietungsstand 98 %) und Treptow-Köpenick (Vermietungsstand 100 %) zum Preis von rund EUR 3 Mio. bzw. rund EUR 1,5 Mio.
- Eventuelle einzelne Zahlungsrückstände oder Ausfälle wirken sich durch die Streuung auf 22 bzw. 34 Wohneinheiten kaum auf die Gesamttrendite aus
- Nachfragegerechte Wohnungsgrößen und Grundrisse mit Schwerpunkt bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen

4. Wertgutachten

Die BulwienGesa AG ermittelte einen Marktwert zum 29. März 2011 in Höhe von EUR 3,02 Mio. für das Objekt Straßmannstraße und zum 1. März 2011 für das Objekt Baumschulenstraße in Höhe von EUR 1,56 Mio. Der ermittelte Wert basiert auf dem Ertragswertverfahren mit einer Nutzungsdauer von 45 (Straßmannstraße) bzw. 40 Jahren (Baumschulenstraße), bei einer Anfangsmiete von rund TEUR 188 (Straßmannstraße) bzw. TEUR 107 (Baumschulenstraße). Dies entspricht bezüglich des Ankaufsfaktors den Planansätzen der Objekt KG.

5. Investmentkomitee

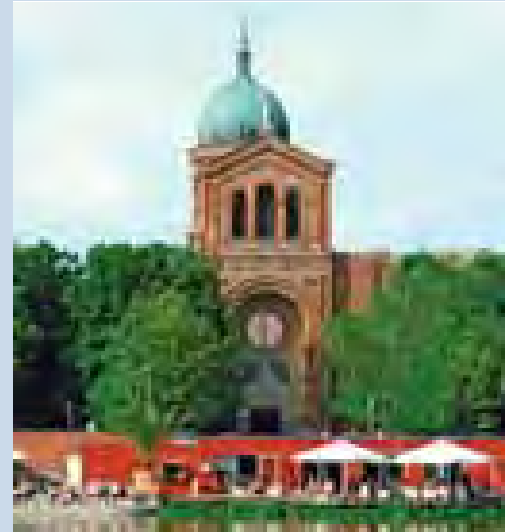
Über die Akquisitionen der einzelnen Immobilienobjekte durch die Objekt KG entscheidet ein fünfköpfiges Investmentkomitee bestehend aus jeweils zwei Vertretern der Berenberg Private Capital GmbH und der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH sowie einem Vertreter der BulwienGesa AG („Investmentkomitee“). Die Durchführung einer jeden Akquisition muss einstimmig beschlossen werden. Sollte ein Mitglied ausscheiden, so kann jede Gesellschaft für sich ein Ersatzmitglied bestellen.

6. Investitionsvolumen und Haftung

- Das geplante konsolidierte Investitionsvolumen der Fonds KG und der Objekt KG beträgt rund EUR 24,2 Mio. inklusive Agio. Es kann auf bis zu rund EUR 45,5 Mio. erhöht werden.
- Das geplante Eigenkapital der Fonds KG beträgt rund EUR 13,4 Mio. inklusive Agio und kann auf rund EUR 20,6 Mio. erhöht werden.
- Es wird mit einer geringen konsolidierten Fremdkapitalquote von rund 45 % kalkuliert; für die erworbenen Immobilien wurde eine reine Euro-Finanzierung mit langfristiger Zinssicherheit aufgenommen, was auch für zukünftige Ankäufe gelten soll.
- Haftung beschränkt: Der Anleger haftet den Gläubigern der Fonds KG gegenüber als Kommanditist der Höhe nach beschränkt auf seine im Handelsregister eingetragene Haftsumme (im Verhältnis EUR 1 : EUR 10 seiner Pflichteinlage). Die Haftung ist grundsätzlich ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist (vgl. Seite 101).

Der dargestellte konsolidierte Investitionsplan enthält alle Positionen in der Höhe, in der sie wirtschaftlich auf die Fonds KG entfallen. Die Substanzquote liegt bei rund 84 % (zzgl. Liquiditätsreserve), die geplante Eigenkapitalquote beträgt rund 55 %.

Dies ist ein konsolidierter Investitionsplan, da die Fonds KG mit 94,89 % direkt an der Objekt KG beteiligt ist und mittelbar mit einer wirtschaftlichen Quote von rund 4,84 % über die Beteiligungs GmbH; alle Investitionen der Objekt KG sowie das Fremdkapital der Objekt KG sind mit dem direkt gehaltenen Anteil der Fonds KG an der Objekt KG in Höhe von 94,89 % und mit dem mittelbar gehaltenen Anteil von rund 4,84 % der Fonds KG einbezogen. Die Reserven und fondsabhängigen Kosten werden mit Ausnahme der Darlehensvermittlungsgebühr zu 100 % von der Fonds KG getragen.



Investitionsplan konsolidiert Fonds KG & Objekt KG & Beteiligungs GmbH (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe	in % des EK	pro m ² Mietfläche*
1. Anschaffungskosten für den Erwerb des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten und Revitalisierungskosten	20.314.981	84,1	151,7	1.335
2. Fondsabhängige Kosten				
2.1. Vergütungen	1.490.325	6,2	11,1	98
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage	190.100	0,8	1,4	12
3. Sonstiges inkl. Darlehensvermittlungsgebühr und Finanzierungskosten	1.706.254	7,1	12,7	112
4. Liquiditätsreserve	459.020	1,9	3,4	30
Summe	24.160.679	100,0	180,4	1.588
Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe		
1. Eigenkapital (EK)				
1.1. Gründungsgesellschafter	5.000	0,02		
1.2. einzuwerbendes Eigenkapital	12.995.000	53,8		
1.3. Kapitalrücklage (Agio)	389.850	1,6		
2. Fremdkapital	10.770.829	44,6		
Summe	24.160.679	100,0		

* anteilige Mietfläche 15.216 m²

7. Einzahlung und Beitritt

Einzahlungstermine: 17 % der Beteiligung nebst Agio in Höhe von 3 % (bezogen auf die gesamte Beteiligung) sind innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Erhalt der Annahmeerklärung des Beitritts einzuzahlen. Die Zahlung der restlichen 83 % der Beteiligung erfolgt auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Beitritt der Anleger erfolgt mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin.

8. Rechte der Anleger

Die mit der Beteiligung an der Fonds KG verbundenen Rechte und Pflichten der Anleger sind im Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ ausführlich dargestellt (siehe Seite 92 ff.). Grundsätzlich hat der Anleger Kontroll-, Entnahme- und Gewinnverteilungsrechte an der Fonds KG. Es gilt der Gesellschaftsvertrag (siehe Seite 125 ff.).

9. Besteuerung

Eine Beteiligung an der Fonds KG führt im Wesentlichen zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie zu einem geringen Anteil zu Dividenden- und Kapitalerträgen. Der Veräußerungsgewinn ist nach zehn Jahren zu rund 95 % steuerfrei, der verbleibende untergeordnete Anteil der Beteiligungs GmbH unterliegt der Ertrag- und Abgeltungsteuer. In der Kalkulation wurden 33 % Ertragsteuer (Körperschaft- und Gewerbesteuer) und 25 % Abgeltungsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) berücksichtigt (siehe Seite 84 ff. Steuerliche Grundlagen).

10. Anbieterin und Partner

BulwienGesa

Die BulwienGesa AG ist mit rund 60 Mitarbeitern an vier Standorten eines der größten unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Deutschlands in den Themenfeldern Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Hierbei bietet das Unternehmen Kompetenz in allen Immobiliensegmenten: Büro und Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsmarkt, Spezial- und Sonderimmobilien, Betreiberimmobilien sowie Industrie- und Logistikimmobilien. Das Leistungsangebot umfasst u. a. die laufende Beratung von Entwicklern, Investoren und Kommunen sowie Verträglichkeitsstudien,

Marktanalysen, Nachnutzungskonzepte und die Marktdatenbereitstellung. Die Analysen, Wettbewerbsbeobachtungen, Bewertungen sowie das Datenbankmanagement bilden bei Einzelprüfungen und Portfolioanalysen die Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen.

Hamburg Trust

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH bietet Immobilienkompetenz aus einer Hand: Neben der Konzeption und dem Vertrieb geschlossener Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren umfasst das Leistungsangebot auch die Bereiche Fondsmanagement, Investorenbetreuung sowie Asset Management.

Bei Hamburg Trust ist der Fonds domicilium 8 stabilis der sechste Publikumsfonds aus der Reihe mit deutschen Wohnimmobilien.

Im Leistungsbereich der geschlossenen Immobilienfonds investiert der Initiator in Wohnimmobilien, Büroobjekte und Shopping-Center, die sich in guten Innenstadtlagen oder zentrumsnahen Lagen befinden und einen hohen, langfristigen Vermietungsgrad jenseits der 90 % aufweisen. Diese Objekte verfügen über gut kalkulierbare, stetige Mieteinnahmen und bergen ein vergleichsweise geringes Anlagerisiko.

Das Konzept geht auf: Die Immobilie des Fonds domicilium 1 (München) ist Ende 2010 verkauft und der Fonds erfolgreich aufgelöst worden. Es ergab sich eine Vorsteuerrendite nach IRR von 22 %, der Nachfolgefonds domicilium 3 (Hamburg) war schon wenige Wochen nach dem Vertriebsstart voll platziert. Seit Mai 2010 – und damit zwei Monate vor Plan – ist die Wohnanlage in Hamburg-Bergedorf voll vermietet. Hamburg Trust setzt die erfolgreiche Fondsreihe mit Wohnungen an wachstumsstarken Standorten weiter fort: 2010 konnte der Fonds domicilium 5 (Hamburg) platziert werden, schon im September startete der Vertrieb für den domicilium 6. Der Fonds domicilium 7 (Böblingen) steht kurz vor Platzierungsbeginn. Zudem erhielt Hamburg Trust 2010 erneut den Scope Award als bestes Emissionshaus in der Kategorie „Geschlossene Fonds: Immobilien Deutschland“.



Prognose-Beispielrechnung bei unterschiedlichen Beteiligungshöhen

in EUR*

Nominalbeteiligung	50.000	100.000	200.000
Beteiligung inkl. 3 % Agio	51.500	103.000	206.000
geplante Auszahlungen während der Laufzeit	37.500	75.000	150.000
in % des nom. Eigenkapitals	75,0 %	75,0 %	75,0 %
Steuern im Prognosezeitraum vor Verkauf**	-2.947	-5.894	-11.788
Ergebnis nach Steuern kumuliert	34.553	69.106	138.212
in % des nom. Eigenkapitals	69,1 %	69,1 %	69,1 %
Liquidation im Jahr 2026			
Anteil am Veräußerungserlös	58.589	117.179	234.357
Steuern auf den Veräußerungsgewinn***	-871	-1.741	-3.483
Gesamtmittelrückfluss nach Steuern	92.272	184.543	369.086
in % des nom. Eigenkapitals	184,5 %	184,5 %	184,5 %

* gerundete Werte

** Einkommensteuer und Abgeltungsteuer: kalkulierter Einkommensteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer; kalkulierter Abgeltungsteuersatz 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer im Investitionsplan enthalten

*** Ertragsteuern und Abgeltungsteuer des Anteils an der Beteiligungs GmbH: kalkulierter Ertragsteuersatz der Beteiligungs GmbH 33 %; kalkulierter Abgeltungsteuersatz 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer

Abweichungen von der Prognose bei unterschiedlichen Ankauffaktoren

Szenario	Auszahlung vor Steuern in %														
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kaufpreisfaktor 16,7-fach	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Kaufpreisfaktor 16,2-fach	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
Prognose 15,7-fach	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Kaufpreisfaktor 15,2-fach	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25
Kaufpreisfaktor 14,7-fach	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Kaufpreisfaktor 14,2-fach	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75

domicilium – ein Erfolgsrezept



Die domicilium-Reihe setzt mit ihrer konservativen Fondskonzeption ganz auf Solidität und Verlässlichkeit.





domicilium – ein Erfolgskonzept

Der Hamburger Initiator Hamburg Trust konzentriert sich bewusst auf seine Kernkompetenzen – Immobilien. Neben dem chancenorientierten Segment US-Immobilien setzt das Emissionshaus auf Shopping-Center und Wohnimmobilien in Deutschland als sicherheitsorientierte Anlageform. Die Fonds der 2007 gestarteten domicilium-Reihe sind ein Kernprodukt des Hauses. Für sie hat der Initiator eigens einen strategischen Ansatz mit drei Komponenten entwickelt: Zum Ersten gelten strenge Auswahlkriterien für den Markt und das Objekt. Zum Zweiten soll die konservative Fondskonzeption das Geld der Anleger schützen. Und zum Dritten schafft ein ganzheitlicher Managementansatz mehr Erfolg für die Fondszeichner.

1. domicilium-Fonds investieren nur in die erste Wahl

- **Makroökonomische Wachstumskomponenten:** Die Standorte, an denen investiert wird, weisen eindeutige demografische und wirtschaftliche Wachstumsperspektiven auf. Dazu gehören sowohl deutsche Metropolen wie Hamburg, München oder Berlin als auch attraktive Mittelzentren.
- **Gut ausgebaute Verkehrsanbindung:** Die gewählten Investitionsstandorte verfügen über Zugang zur Fernbahn, zum Flughafen und zum öffentlichen Nahverkehr mit Bussen und Bahnen.

- **Attraktives Wohnumfeld:** Die Fondsobjekte liegen in etablierten Lagen mit gewachsener Infrastruktur. Die Mieter der Fondsobjekte profitieren so von nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, von Kindergärten und Schulen sowie Spielplätzen und Grünanlagen.
- **Wohnungen für moderne Ansprüche:** Sofern die domicilium-Fonds nicht Neubau-Objekte erwerben, investieren sie in sanierte Bestands-Objekte in besonders gesuchten Wohnlagen. Die einzelnen Wohneinheiten sind attraktiv in Größe und Wohnungszuschnitt und mit Zentralheizung, Balkonen und Isolierverglasung ausgestattet.

2. Höhere Sicherheit durch konservatives Fondskonzept

- **Vermeidung von Vermietungsrisiken:** Die Fonds investieren in Wohneinheiten, die mit einem Mindestvermietungsstand von 90 % nahezu voll vermietet sind.
- **Zinssicherheit:** Für die Fonds werden die Zinsen in der Regel langfristig festgeschrieben. Damit besteht Zinssicherheit für die Anleger. Die mit dem Kredit verbundenen Belastungen sind weitestgehend kalkulierbar. Anleger riskieren so innerhalb der Laufzeit der Zinsbindung auch bei steigenden Zinsen keinen unvorhersehbaren Kostenanstieg.

- **Kein Währungsrisiko:** Die Finanzierung der Immobilien erfolgt zu 100 % in Euro. Durch den Verzicht auf zinsgünstigere Fremdwährungsdarlehen entfallen Wechselkursrisiken für den Anleger.
- **Hohe Eigenkapitalquote:** Unter sonst gleichen Bedingungen steigt die Sicherheit eines Investments mit der Höhe der Eigenkapitalquote. Während private Wohnungskäufer oft nur 10 bis 20 % Eigenkapital mitbringen, liegt die Eigenkapitalquote bei den Fonds der domicilium-Reihe in der Regel bei über 50 %.
- **Vorteilhaftes Steuerkonzept:** Beim Verkauf der Immobilien sind die Veräußerungsgewinne steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt. Zudem sind die Fondsinvestitionen mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung nicht von der Abgeltungsteuer betroffen.

3. Asset Management verbessert aktiv die Ergebnisse

- **Geballte Immobilienkompetenz:** Hamburg Trust übernimmt selbst die wertorientierte Betreuung von Immobilien beziehungsweise Immobilienportfolios. Dies umfasst Leistungen vom Vermietungsmanagement über Modernisierung bis hin zur Steuerung von Partnern vor Ort. Darüber hinaus kooperiert Hamburg Trust für maximale Erfolge auch mit externen Experten. Für den Fonds domicilium 8 arbeitet der Initiator mit dem renommierten Immobilienberater BulwienGesa zusammen.
- **Professionelles Immobilien-Management:** Hamburg Trust begleitet jede Immobilie ganzheitlich über den gesamten Investitionszeitraum – vom ersten Kontakt, bei dem geprüft wird, ob eine Immobilie als Investitionsoption infrage kommt, bis hin zum Abschluss der Desinvestitionsphase. Für eine bestmögliche Objekt-Performance übernimmt Hamburg Trust im Rahmen der Bewirtschaftung zum Beispiel die Sicherstellung eines optimalen technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements, die Planung und kostenoptimierte Umsetzung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Durchführung der Nebenkostenabrechnung.
- **Werterhalt durch Nähe zum Mieter:** Ein professionelles Mieter- und Vermietungsmanagement stellt laufend die kundenorientierte Betreuung der einzelnen Mietpartner sicher.

domicilium-Fonds: Einem Direktinvestment klar überlegen

Mit dem domicilium-Modell setzt Hamburg Trust mit Wohnimmobilien in Deutschland auf ein stabiles Immobilienmarktsegment. Ein Ansatz, der besonders konservativen Anlegern entgegenkommt. Und durch die professionelle Betreuung der Immobilien wird die Rentabilität der Objekte optimiert und beste Voraussetzungen für eine spätere Veräußerung geschaffen. Eine Fondsinvestition ist aber auch in einer weiteren Hinsicht sinnvoll: Die Fondslösung von Hamburg Trust ist in vielen Fällen einem direkten Immobilieninvestment, wie der vermieteten Eigentumswohnung, überlegen. Ihre Hauptvorteile liegen in der Diversifikation und in der Zeit- und Kostenersparnis für die Anleger.

- **Streuung schafft Erfolg:** Statt in nur ein bis zwei Wohnungen vor der eigenen Haustür investieren die Immobilienfonds von Hamburg Trust jeweils in verschiedenen Metropolregionen. So können Anleger ihr Vermögen diversifizieren, selbst bei geringem Eigenkapital-Einsatz. Und durch die Streuung auf mehrere

Parteien fallen Mietausfälle durch Umzugsleerstand oder Zahlungsverzug weniger ins Gewicht. Im Gegenteil: Bei einer moderaten Fluktuation können sogar Mietsteigerungen realisiert werden.

- **Kostenvorteile einer Fondslösung:** Die Aufwendungen für Erwerb und Betrieb einer Eigentumswohnung sind nicht eben gering. Hier haben Immobilienexperten privaten Investoren schon beim Einkauf etwas voraus: Sie verfügen über ein breites Netzwerk und identifizieren so die besten Angebote im gesamten Immobilienmarkt. Sie können auch durch Paketkäufe beziehungsweise Mehrfamilienhäuser statt einer einzelnen Wohnung Preisvorteile realisieren und ihren breiteren Verhandlungsspielraum gegenüber dem Verkäufer zugunsten der Anleger nutzen. All diese Optionen stehen privaten Einzelinvestoren häufig nicht offen.
- **Zeitersparnis für Fondszeichner:** Die Investition in eine vermietete Eigentumswohnung ist vergleichsweise zeitaufwendig für private Investoren. Sie müssen sich mit der Auswahl des Objekts, der Finanzierung, der Vermietung, Verwaltung und Pflege auseinandersetzen. Bei einem geschlossenen Immobilienfonds stehen dem nur die Beratung, die Prospektlektüre und eventuell die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung gegenüber.

Die domicilium-Reihe setzt mit ihrer konservativen Fondskonzeption ganz auf Solidität und Verlässlichkeit. Das erkennen auch Vermittler und Anleger an, wie die stabile Nachfrage zeigt. Bei Hamburg Trust ist der Fonds domicilium 8 bereits der sechste Publikumsfonds aus der Reihe mit deutschen Wohnimmobilien.

Prüfen Sie eingehend domicilium 8 stabilis



Machen Sie sich ein Bild.

Risiken

Allgemeine Hinweise

Mit einer Beteiligung an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG (nachfolgend die „Fonds KG“) geht der Anleger ein langfristiges unternehmerisches Engagement ein, das mit finanziellen Risiken verbunden ist.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken, die mit der Beteiligung an der Fonds KG verbunden sind. Insbesondere bestehen wirtschaftliche, steuerliche und personenbezogene Risiken sowie Risiken im Zusammenhang mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Insbesondere bei gleichzeitiger negativer Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann dies zur Insolvenz der Fonds KG oder der Objekt KG und damit auch der Fonds KG führen. Folge einer solchen Insolvenz kann der Totalverlust des eingesetzten Kapitals sein. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers. Dieses Beteiligungsangebot ist daher nur für Investoren geeignet, die bei negativer Entwicklung einen entstehenden Verlust hinnehmen können.

Jedem Anleger wird ausdrücklich angeraten, vor Eingehen einer Beteiligung an der Fonds KG alle Risiken eingehend selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen.

Risikoklassen

Die nachfolgend dargelegten Risiken lassen sich in drei Risikoklassen einordnen. Die Klasse der prognosegefährdenden Risiken betrifft solche Risiken, die zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis der Beteiligung führen können. Die Klasse der anlagegefährdenden Risiken beschreibt Risiken, deren Eintritt sich direkt auf die Anlageobjekte oder die gesamte Vermögensanlage auswirkt und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen kann. Die dritte und am höchsten einzustufende Risikoklasse bezeichnet die anlegergefährdenden Risiken, die zu einem Verlust nicht nur des gesamten eingesetzten Kapitals führen, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden können.

Bei der nachfolgenden Darstellung der einzelnen Risiken ergibt sich die Einordnung in die jeweilige Risikoklasse aus der Beschreibung jedes einzelnen Risikos.

Wesentliche Risiken

Die folgenden Risiken können sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten. Treten Risiken kumuliert auf, kann das Gesamtrisiko in eine höhere Kategorie fallen als jedes Einzelrisiko. So können sich realisierende Risiken auch zu einem Totalverlust der Einlagen der Anleger führen, insbesondere wenn die Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG oder den Immobilien wertlos werden sollte. Zudem kann ein Einzelrisiko bei einem äußerst ungünstigen Verlauf in eine höhere Kategorie fallen als nachfolgend angegeben. Risiken, die auf Ebene der Objekt KG eintreten, können auf die Fonds KG und damit unmittelbar auf die Vermögensanlage durchschlagen. Hinzu können individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers kommen.

Das maximale Risiko der Anleger umfasst die Summe der nachfolgend im Einzelnen beschriebenen Risiken, zusammengefasst somit:

- den Verlust der Einlage, des Agios sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen keine Steuererstattung gegenübersteht. Sofern der Anleger seine Beteiligung fremdfinanziert hat, umfasst das maximale Risiko weiter die hierfür entstandenen Zinsen und Kosten sowie, wenn die Fonds KG das eingezahlte Kapital nicht zurückzahlen kann, der Anleger aber dennoch verpflichtet bleibt, das entsprechende Darlehen sowie die aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen, zusätzlich die aus seinem übrigen Vermögen zurückzuzahlende Darlehensvaluta;
- eine Schadensersatzleistung durch den Anleger, welche dieser im Fall einer Pflichtverletzung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zu leisten verpflichtet ist;
- eine Rückzahlung von Auszahlungen der Fonds KG, sofern das Kapitalkonto des Anlegers durch die Auszahlung unter den Betrag seiner Hafteinlage abgesunken ist oder weiter absinkt;
- Steuerzahlungen ohne entsprechende Auszahlungen aus der Fonds KG;
- Steuerzahlungen bezüglich sonstiger Grundstücke des Anlegers aufgrund der Begründung eines gewerblichen Grundstücks-handels.

Die Risiken im Einzelnen

Die nachfolgend aufgeführten Risiken werden zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet.

I. Allgemeine Risiken

1. Änderungen der Rechtslage

Die rechtlichen Darstellungen und Erläuterungen basieren auf den derzeit geltenden Gesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung und der bekannten Verwaltungspraxis. Änderungen – bis hin zu rückwirkenden Änderungen – von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechungs- oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Fonds KG, der Objekt KG oder sonstiger Beteiligter auswirken.

Dies kann dazu führen, dass die prognostizierten Ergebnisse der Anlage verfehlt werden, sodass die Auszahlungen an die Anleger verringert werden müssen, oder dass der Wert der Anlage insgesamt geschmälert wird.

2. Rechtsstreitigkeiten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fonds KG, der Beteiligung der Fonds KG an der Objekt KG, dem Erwerb bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt. In diesen Fällen kann es zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Fonds KG kommen. Dies kann selbst im Falle eines gerichtlichen Obsiegens der Fonds KG geschehen, wenn der Prozessgegner insolvent ist.

Aus diesem Grund können die Auszahlungen an die Anleger niedriger als prognostiziert ausfallen.

3. Risiko externer Berater

Bei der Durchführung der Ankaufprüfung und des Erwerbs der Immobilien bzw. der Immobilienbeteiligungen, der Erstellung des Steuergutachtens, der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsrechnung und der Aufstellung des Prospekts wurde die Anbieterin durch externe Berater unterstützt. Eine Haftung der externen Berater ist nicht in jedem Fall gegeben. Teilweise existiert zwar eine grundsätzliche Haftung, die jedoch in ihrem Umfang beschränkt ist. Diese Haftungsbeschränkungen wurden im marktüblichen Umfang vereinbart. Selbst wenn Haftungsansprüche bestehen und diese gerichtlich anerkannt sind, kann dennoch das Risiko bestehen, dass sie nicht im vollen Umfang durchsetzbar sind. Durch die fehlerhaften Annahmen der Sachverständigen und/oder einen Haftungsausfall derselben kann es zu zusätzlichen Kosten kommen.

Dies kann dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder dass der Wert der Anlage geschmälert wird.

II. Fondsspezifische Risiken

4. Risiko des Semi-Blindpools

Die Fonds KG hat über die Objekt KG mittelbar bereits zwei Immobilien erworben. Je nach Höhe des tatsächlich eingeworbenen Eigenkapitals sollen weitere Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erworben werden. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung steht jedoch noch nicht fest, ob und welche Beteiligungen an Immobiliengesellschaften die Fonds KG direkt bzw. welche weiteren Immobilien sie über die Objekt KG erwerben wird. Entsprechend steht noch nicht fest, wie das eingeworbene Kapital sich auf die noch zu tätigen Einzelinvestitionen verteilen wird und wann die einzelnen Investitionen erfolgen.

Der Ertrag des Fonds ist wesentlich davon abhängig, dass sich während der Laufzeit der Beteiligung neben den bereits identifizierten und in diesem Prospekt bereits vorgestellten Immobilien ausreichend geeignete Investitionsobjekte für die Fonds KG finden.

Dabei wird die Fonds KG mit anderen Immobilienanlagegesellschaften sowie mit anderen Finanzeinrichtungen, institutionellen Anlegern und Privatanlegern konkurrieren. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichend Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass die Fonds KG weniger Investitionen tätigen kann, als vorgesehen ist.

Die Entscheidungen über Investitionen in Immobilien oder Immobilienbeteiligungen trifft ein Investmentkomitee, das paritätisch besetzt ist aus Mitgliedern der Asset Managerin, der BulwienGesa AG und der Berenberg Private Capital GmbH. Dabei liegt der Fokus der für weitere Investitionen in Betracht kommenden Immobilien und -beteiligungen auf Wohnimmobilien mit ggf. geringem Gewerbenietanteil in nachhaltig vermietbaren Lagen in Berlin. Der Anleger ist an die Investitionsstrategie der Fonds KG gebunden. Er hat insoweit keine Möglichkeit der Einflussnahme. Der Anleger trägt daher das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht verwirklichen oder dass aufgrund von Fehleinschätzungen Investitionsobjekte unzutreffend bewertet werden. Das Geschäftsergebnis hängt also wesentlich davon ab, wie erfolgreich das Investmentkomitee mit seinen Investitionsentscheidungen sein wird.

Kann das eingeworbene Kapital nicht vollständig in Immobilien investiert werden oder werden Investitionsobjekte aufgrund von Fehleinschätzungen unzutreffend bewertet, führt dies zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis, was zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen kann.

5. Risiko verzögerter Platzierung bzw. Einzahlung

Falls die Anleger ihre Einlage zu späteren als den der Fondskalkulation zugrunde gelegten Zeitpunkten, d. h. nicht innerhalb der von der Geschäftsführenden Kommanditistin gesetzten Frist gemäß § 7 Abs. 2 lit. b) des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG, in die Fonds KG einzahlen, verschlechtern sich die Liquiditäts- und auch die Ertragssituation der Fonds KG. Im Falle einer verspäteten Einzahlung der Einlage durch die Anleger kann unter Umständen eine zusätzliche Inanspruchnahme einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung aus dem Darlehensvertrag mit der das Eigenkapital zwischenfinanzierenden Bank notwendig werden.

Die prognostizierten Erträge könnten dann verfehlt werden, sodass die Auszahlungen an die Anleger reduziert werden müssten.

6. Allgemeines Prognoserisiko

Prognosen sind zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Reihe von Annahmen und Erfahrungswerten beruhen. Zugrunde gelegte Annahmen können sich jedoch später als falsch herausstellen. Grundsätzlich lassen sich zukünftige Ereignisse nur schwer voraussagen und unterliegen vielfach nicht der Kontrolle der Fonds KG.

Es besteht daher das Risiko, dass sich Annahmen in den Prognoserechnungen als unrichtig herausstellen und daher geringere Auszahlungen an die Anleger erfolgen können als geplant.

7. Kosten und Aufwendungen aus Gesellschafts- und Treuhandverträgen

Nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag sind die Anleger verpflichtet, bestimmte Kosten und Aufwendungen zu tragen, so zum Beispiel Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen Dritten oder Kosten der Umwandlung einer Treugeber- in eine Direktkommanditistenbeteiligung. Ob und in welchem Umfang solche Kosten tatsächlich anfallen, steht nicht fest, sodass diese Kosten daher nicht in die Prognoserechnung einbezogen wurden. Gesellschaftsvertraglich ist vorgesehen, dass Forderungen der Fonds KG mit Auszahlungen an die Anleger verrechnet werden.

Der Ertrag aus der Anlage könnte daher geringer ausfallen als angenommen, und Auszahlungen an die Anleger könnten demnach nur in verringerter Höhe erfolgen.

8. Risiko der Insolvenz, Säumigkeit oder fehlenden Bonität wesentlicher Vertragspartner

Es besteht stets das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Fonds KG oder der Objekt KG insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Dies gilt unter anderem für die Pflichten der Verkäufer von Immobilien aus Kaufverträgen und Anteilskaufverträgen. Außerdem können wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fonds KG (auf die auch das wirtschaftliche Ergebnis der Objekt KG durchschlägt) ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen und im schlimmsten Fall insolvent werden könnte. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Dies kann geringere oder keine Auszahlungen an den Anleger zur Folge haben und die Vermögensanlage des Anlegers schmälern bzw. zu einem Totalverlust der Anlage führen.

9. Risiko aus der Tätigkeit der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Asset Managerin und der Treuhandkommanditistin

Der Ertrag des Beteiligungsangebots ist unter anderem auch von der Erfahrung und Kompetenz der mit der Verwaltung der Immobilien beauftragten Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH und dem Fondsmanagement der HT AIF Management GmbH abhängig. Die Qualität der Geschäftsführung ist abhängig von der Qualifikation, der Erfahrung, den Geschäftsverbindungen und den Marktkennt-

nissen der jeweiligen Geschäftsführung. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Geschäftsführungsfehler auftreten oder sich getroffene Entscheidungen der Geschäftsführung später als nachteilig herausstellen können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH und HT AIF Management GmbH wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen treffen.

Bei einem Beitritt zur Fonds KG als Treugeber sind die Anleger zudem dem Risiko ausgesetzt, dass die Treuhandkommanditistin ihre Pflichten aus dem Treuhandvertrag nicht ordnungsgemäß erfüllt. Insbesondere besteht das Risiko, dass die Treuhandkommanditistin ihr obliegende Ein- oder Auszahlungspflichten nicht fristgerecht oder nicht vollständig erbringt und/oder die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen innerhalb der Fonds KG unterlässt.

Als Folge können die Erträge des Anlegers oder die Vermögensanlage insgesamt gefährdet sein.

10. Risiko fehlender Mittelverwendungskontrolle

Es ist keine Mittelverwendungskontrolle vorgesehen. Es wird demnach nicht von einem speziell hierfür zuständigen Dritten geprüft, ob Mittel durch die Fonds KG anders als in diesem Prospekt dargestellt verwendet werden.

Sollte eine abweichende Mittelverwendung erfolgen, kann dies die Anlageobjekte oder die Vermögensanlage des Anlegers als Ganzes gefährden.

11. Liquidationsrisiko

Für den Fall, dass der Fonds KG nicht genügend Anleger beigetreten sein sollten, um die beabsichtigten Investitionen zu finanzieren, und fehlende Eigenmittel für die Finanzierung der Beteiligung an der Objekt KG und somit indirekt an den Immobilien auch nicht durch eine Fremdfinanzierung oder aus der Platzierungsgarantie (durch Beteiligung der Platzierungsgarantin an der Fonds KG) realisiert werden können, besteht das Risiko, dass die Fonds KG rückabgewickelt werden muss. Gleiches gilt für die Objekt KG. Dieses Risiko besteht, weil nicht auszuschließen ist, dass die Platzierungsgarantin im Garantiefall ihren Verpflichtungen nicht nachkommt oder die getätigte Investition höher als der durch die Platzierungsgarantin garantierte Betrag ist. Eine Rückabwicklung ist nach dem Gesellschaftsvertrag nur in Form einer Liquidation der Fonds KG möglich. In diesem Fall hat der Anleger keinen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm eingesetzten Kapitals; es bestehen hierzu keine gesonderten Regelungen. Bei einer Liquidation sind zunächst die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und andere Ansprüche zu bedienen (z. B. Vergütungen aus

Geschäftsbesorgungsverträgen oder Bankgebühren, evtl. Schadenersatzleistungen). Erst danach wird ein verbleibender Erlös an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Pflichteinlagen ausgekehrt. Es können auf Ebene der Anleger Notargebühren, Gerichtskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen für eine vom Anleger ggf. angenommene Anteilsfinanzierung und Kosten für Makler anfallen, die zu einem geringeren Liquidationserlös führen würden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine geleisteten Einzahlungen ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Dieses Risiko vergrößert sich, falls etwaige Rückforderungsansprüche gegen die jeweiligen Vergütungsempfänger, z. B. wegen deren Insolvenz, nicht durchgesetzt werden können. Entsprechendes gilt für eine Rückabwicklung bzw. Liquidation der Objekt KG.

Dies kann eine Schmälerung bzw. den Totalverlust der Vermögensanlage des Anlegers zur Folge haben.

12. Risiken aus der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen; Majorisierung

Gesellschafterrechte innerhalb der Fonds KG werden in einzuberufenden Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren wahrgenommen. Für den Fall, dass an den Gesellschafterversammlungen oder Abstimmungen nur eine Minderheit der Gesellschafter teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, welche die Mehrheit der Gesellschafter, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. – im schriftlichen Verfahren – nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen. Ferner besteht das Risiko, auch bei Teilnahme an der Beschlussfassung durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden und die Folgen dieser Entscheidung gegen sich gelten lassen zu müssen.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Fonds KG Großanleger, bei denen es sich auch um Hamburg Trust oder mit dieser verbundene Unternehmen handeln kann, als Kommanditisten beitreten. Es besteht dann die Möglichkeit, dass die Fonds KG von einem oder wenigen Anlegern beherrscht wird. Durch die Stimmenmehrheit dieses oder dieser Großanleger können Gesellschafterbeschlüsse auch gegen den Willen der weiteren Anleger gefasst werden. Diese weiteren Anleger müssen die so gefassten Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. Dieses Risiko besteht speziell hinsichtlich eines Beitritts der Platzierungsgarantin. Derzeit ist noch nicht abzusehen, ob und in welcher Höhe eine solche Beteiligung erfolgt. Dies richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf, d. h. des Betrages des von Anlegern nicht gezeichneten Kapitals.

Eine solche Beteiligung kann die Vermögensanlage des Anlegers schmälern bzw. zum Totalverlust der Anlage führen.

13. Möglichkeit des Ausschlusses aus der Fonds KG; Ausscheiden der Komplementärin

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG kann ein Anleger in bestimmten Fällen aus der Fonds KG ausgeschlossen werden. Ebenso kann gemäß dem Treuhandvertrag dem Treugeber durch die Treuhandkommanditistin die Kündigung ausgesprochen werden. Im Falle des Ausschlusses aus der Fonds KG bzw. der Kündigung des Treuhandverhältnisses erhält der Anleger lediglich einen Abfindungsanspruch, der sich nach dem Verkehrswert bzw. Buchwert der Gesellschaft bemisst. Die Höhe der Abfindung kann daher geringer sein als die Höhe des zuvor eingesetzten Kapitals. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fonds KG ihre Abfindungsverpflichtungen aufgrund von Liquiditätseingüssen nicht termingerecht, nicht vollständig oder gar nicht erbringt. Dies kann beim ausscheidenden Anleger zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

Aufseiten der Fonds KG kann es durch Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausscheidenden Anlegern zu erheblichen finanziellen Nachteilen bis hin zur Insolvenz der Fonds KG kommen. Dies könnte auch die Vermögensanlage der verbleibenden Anleger gefährden.

Es besteht grundsätzlich auch das Risiko, dass die Komplementärin aus der Fonds KG ausscheidet. Sollte es nicht gelingen, die Komplementärin rechtzeitig zu ersetzen, wird die Fonds KG vorzeitig aufgelöst.

Dies kann beim Anleger zu einem Ausbleiben von Auszahlungen bis zu einem vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals nebst Agio führen.

14. Risiko der fehlenden freien Handelbarkeit der Anteile und des fehlenden geregelten Zweitmarktes sowie der langfristigen Bindung des Anlegers

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Fonds KG sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit der Fonds KG auf andere Personen übertragbar. Die Übertragung setzt aber die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG voraus. Insoweit ist die freie Handelbarkeit der Anteile eingeschränkt. Für die Anteile besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt, sodass es für einen Anleger schwierig sein kann, einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Für eine Veräußerung von Anteilen ist daher eine längere Zeitspanne einzuplanen. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein

Risiko von Preisabschlägen; der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein Käufer für den Anteil findet. In diesem Fall kann der Anleger nicht vor dem 31. Dezember 2026 aus der Fonds KG ausscheiden, da bis zu diesem Datum keine ordentliche Kündigung durch den Anleger möglich ist.

15. Risiko von Interessenkonflikten

Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und die Objekt KG unterliegen gegenüber der Fonds KG keinem Wettbewerbsverbot. Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin, deren jeweilige Organe und Gesellschafter sowie die mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen können nicht ausschließen, neben den mittelbar von der Fonds KG gehaltenen Objekten zukünftig allein oder gemeinsam mit anderen Partnern Kapitalanlagen anderer Beteiligungsprojekte mit ähnlichen Investitionskriterien bzw. Immobilienobjekten zu verwalten. In diesen Fällen können Interessenkonflikte entstehen.

So bestehen zum Beispiel zugunsten der Fonds KG keine besonderen Absprachen über die Zuteilung von Verwertungsmöglichkeiten für die Objekte. Deshalb ist es insbesondere in der Desinvestitionsphase denkbar, dass die Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG in Interessenkonflikte gerät, wenn die Nachfrage nach Immobilien geringer ist als das Angebot an zu verkaufenden Immobilien ihrer Beteiligungsprojekte. Hamburg Trust ist die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin und zugleich Anbieterin der Vermögensanlage. Gleichzeitig bestehen personelle und sachliche Verflechtungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund dieser gesellschaftsrechtlichen Struktur sowie der personellen und wirtschaftlichen Verflechtungen zu Interessenkonflikten kommen kann.

Sollte eine der genannten Gesellschaften im Fall eines Interessenkonflikts eine der Fonds KG oder der Objekt KG wirtschaftlich nachteilige Maßnahme vornehmen, kann dies zu geringeren oder keinen Auszahlungen bis zum Totalverlust der Vermögensanlage führen.

III. Immobilienrisiken

16. Erhöhung der Investitionskosten

Die Struktur dieses Fonds als Semi-Blindpool macht es erforderlich, z. T. Annahmen zur Erstellung der Mittelherkunfts- und Mittelverwen-

dungsprognosen zu treffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Annahmen nicht zutreffen und höhere als die prognostizierten Kosten entstehen. Die in der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsprognose der Fonds KG bzw. auf Ebene der Objekt KG angesetzten Kosten und Vergütungen für Dienstleistungen und Garantien beruhen überwiegend auf bereits abgeschlossenen Verträgen. Es besteht dennoch ein gewisses Restrisiko von Kosten erhöhungen, da nicht in jedem Fall ein Festpreis vereinbart werden konnte bzw. Kosten teilweise lediglich kalkuliert werden konnten. Konditionen und Vertragspartner zukünftiger Investitionen stehen noch nicht fest.

Sich ergebende zusätzliche Kosten können für den Anleger ein schwächeres als das prognostizierte Ergebnis der Beteiligung bewirken. Dies kann zu geringeren oder keinen Auszahlungen an die Anleger führen.

17. Zusätzliche Instandhaltungs-, Betriebs- und Modernisierungskosten

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objekt KG beinhaltet kalkulatorische Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung der bereits erworbenen und zukünftig zu erwerbenden Immobilien sowie Betriebskosten, für die die jeweiligen Mieter nicht aufzukommen haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass die kalkulierten Ansätze überschritten werden und dadurch Ertragseinbußen entstehen. Ebenso könnten heute noch nicht vorhersehbare Investitionen zur Werterhaltung der Immobilien notwendig werden, insbesondere bei Mieterwechseln. Sofern Mietern eine Verpflichtung zur Instandhaltung obliegt, droht ein Nachteil, wenn diese ihre Pflichten nicht erfüllen können, beispielsweise bei mangelnder Bonität. Betriebskosten können auch bei Leerstand einzelner Vermietungseinheiten anfallen. Diese Umstände sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Objekt KG pauschal durch entsprechende Abschläge berücksichtigt, welche jedoch zu niedrig angesetzt sein können.

Dadurch besteht die Gefahr, das prognostizierte Ergebnis der Fonds KG zu verfehlen, was zu verminderten oder keinen Auszahlungen an die Anleger führen kann.

18. Garantien in Grundstücks- oder Anteilskaufverträgen

Die von den Verkäufern der Immobilien Baumschulenstraße und Straßmannstraße in den Grundstückskaufverträgen gegenüber der Objekt KG abgegebenen Garantien, Gewährleistungen und Freistellungsverpflichtungen sind z. T. eingeschränkt, der Höhe nach begrenzt oder nicht in voller Höhe abgesichert. Es besteht daher das Risiko, dass Ansprüche aus Garantien bzw. Gewährleistungs- und Freistellungsansprüche nach diesen Grundstückskaufverträgen gar nicht oder nur in begrenzter Höhe bestehen oder zwar bestehen, aber gerichtlich geltend gemacht werden müssen und diese auch beim Obsiegen in einem gerichtlichen Verfahren mangels Bonität des Anspruchsgegners nicht durchsetzbar sind. Dies kann auch für zukünftige Kaufverträge hinsichtlich Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften gelten.

In den vorbezeichneten Fällen wäre die Ertragssituation der Objekt KG und anschließend als Folge die der Fonds KG beeinträchtigt, was zu verringerten Auszahlungen an die Anleger führen kann.

19. Mieteinnahmen-/Mietausfallrisiko

Ein wesentlicher Faktor für den Ertrag des Beteiligungsangebots ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus den bereits erworbenen und noch zu erwerbenden Immobilien. Es besteht jedoch grundsätzlich das Risiko, dass diese Einnahmen nicht nachhaltig erreicht werden, da die Entwicklung des Mietmarktes von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. Die der Prognose zugrunde gelegten Berechnungen unterstellen zudem, dass die Mieter der von der Objekt KG erworbenen Immobilien bzw. den Immobilienbeteiligungen zumindest grundsätzlich ihren vertraglichen Pflichten, insbesondere ihrer Zahlungsverpflichtung, vollständig nachkommen. Diese Vertragserfüllung kann jedoch, zum Beispiel bei einer Insolvenz oder der erzwungenen Akzeptanz einer niedrigeren Miethöhe durch die Objekt KG aufgrund der wirtschaftlich schlechten Situation von Mietern, verzögert werden oder nicht erfolgen. In der Planrechnung wurden Mietausfälle in Höhe von 3 % berücksichtigt. Nach regulärem Ablauf bestehender Mietverträge besteht darüber hinaus das Risiko, dass die betreffenden Flächen anschließend nur zu einem geringeren Preis weitervermietet werden können oder dass der Leerstand einer Wohnung auftritt. Die Bestandsmieter könnten zudem beispielsweise aufgrund von auftretenden Mängeln an den Immobilien einen Teil der vertraglich vereinbarten Miete einbehalten.

Alle Arten von Mietmindereinnahmen bzw. Mietausfällen können zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Fonds KG verfehlt wird und somit verminderte Mittelrückflüsse an die Anleger die Folge sind. Auch die gesamte Vermögensanlage des Anlegers kann verlustig gehen.

20. Risiko aus der Verpfändung der Mieterträge und Bestellung von Grundpfandrechten

Aufgrund der Abtretung aller derzeitigen und künftigen Mietzinsforderungen aller aus dem Langfristdarlehen erworbenen bzw. zu erwerbenden Immobilien an die finanzierende Bank besteht für die Objekt KG das Risiko des Ausfalls sämtlicher Mieterträge. Zu einem Ausfall kann es kommen, wenn entweder die Mieterträge vollständig für den Kapitaldienst des langfristigen Immobiliendarlehens verwendet werden oder aber wenn ein Vertragsverstoß unter dem Darlehen vorliegt und die Darlehensgeberin daraufhin ihr Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Einkünfte aus den Mietverträgen geltend macht und diese zur Befriedigung ihrer Forderungen aus dem Darlehensvertrag verwendet. Die Ansprüche der Darlehensgeberin sind zudem durch Grundschulden auf dem jeweiligen Grundstück besichert.

Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen die Zahlungsverpflichtungen) unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung der Darlehensgeberin in aus dem Langfristdarlehen erworbenen Immobilien kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einem Zwangsverkauf nicht ausreicht, um nach Rückzahlung des Darlehens Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen.

Diese Gewinneinbußen bzw. Einnahmeverluste können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen. Darüber hinaus kann auch die Vermögensanlage des Anlegers geschmälert werden oder vollständig verlustig gehen.

21. Risiken unvollständiger Versicherungen und höherer Versicherungskosten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken für die Immobilien nicht von noch abzuschließenden Versicherungen umfasst sind oder dass derartige Risiken nicht versicherbar sind. Dies kann zum Beispiel für bestimmte Arten von Naturkatastrophen gelten. Sollte ein Schaden durch ein nicht oder nicht vollständig versichertes Schadensereignis entstehen oder sollten Versicherungsleistungen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe erfolgen, hätte die Objekt KG die Differenz zu tragen, was das prognostizierte Ergebnis der Fonds KG beeinflussen kann. Hinsichtlich der beim Erwerb weiterer Immobilien oder -beteiligungen noch abzuschließenden Versicherungen besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Versicherungsbeiträge die prognostizierten Versicherungsbeiträge übersteigen könnten. Des Weiteren besteht das Risiko bei einem Neuabschluss der Versicherungsverträge, dass eine höhere Selbstbeteiligung übernommen werden muss.

Dadurch kann das prognostizierte Ergebnis verfehlt werden, was zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen könnte. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

22. Baumängel; Altlasten und Schadstoffe

Konzeptgemäß wird die Objekt KG über die bereits erworbenen Immobilien hinaus noch weitere Immobilien unmittelbar oder als Immobilienbeteiligung erwerben. Die erworbenen und noch zu erwerbenden Immobilien können mit verdeckten Mängeln, Schadstoffen oder Altlasten behaftet sein. Daraus können der Objekt KG außerplanmäßige Instandsetzungsaufwendungen und weitere nicht vorhergesehene Kosten entstehen, die das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Objekt KG und das der Fonds KG beeinträchtigen.

Diese zusätzlichen Kosten und Gewinneinbußen können zu verminderten Erträgen bei den Anlegern führen. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

23. Eigentumsübergangs- und Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass bereits abgeschlossene, aber dinglich noch nicht vollzogene Grundstückskaufverträge nicht vollzogen oder rückabgewickelt werden und somit kein Eigentum an den Immobilien Baumschulenstraße und/oder Straßmannstraße begründet werden kann. Das gleiche Risiko besteht bei zukünftig abzuschließenden Grundstückskauf- oder Anteilskaufverträgen. Es können Transaktionskosten für den jeweiligen Vertragsschluss und seine Abwicklung anfallen und im Vertrauen auf den Immobilienerwerb bereits eingesetztes Kapital der Fonds KG bzw. der Objekt KG verloren gehen. Auch die nur verzögerte Abwicklung von Grundstückskauf- oder Anteilskaufverträgen kann zu Kosten führen, ins-

besondere wird für die Dauer der Verzögerung möglicherweise anderweitig vorgesehenes Eigenkapital der Fonds KG bzw. der Objekt KG gebunden.

Dies kann zu einer Verfehlung des prognostizierten Ergebnisses der Fonds KG und daher zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

24. Risiko der Wertentwicklung

Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien ist u. a. abhängig von der Wertentwicklung verschiedener Faktoren. Sofern sich die Märkte, der Standort oder die Immobilien negativ entwickeln, können die geplanten Ergebnisse nicht erreicht werden. Zum einen können die vorgesehenen Erträge nicht erzielt werden und zum anderen besteht das Risiko, dass die Fonds KG das in die Objekt KG bzw. die Immobilien investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Der geplante Veräußerungszeitpunkt kann sich verschieben – und sofern die Immobilien oder die Beteiligung an der Objekt KG bzw. eine Beteiligung an der Fonds KG innerhalb der Zehnjahresfrist gemäß § 23 EStG veräußert wird, ist der Verkauf steuerpflichtig, was zu steuerlichen Mehrbelastungen führen kann.

Dadurch könnten sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder komplett entfallen. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

IV. Zins-/Fremdfinanzierungsrisiken

25. Kapitaldienstrisiken aus einer Änderung der Zinssätze

Im Rahmen der langfristigen Finanzierung auf Ebene der Objekt KG und für den Abschluss von Zinssatzswaps für noch zu erwerbende weitere Immobilien besteht das Risiko von Zinssteigerungen außerhalb der vereinbarten Laufzeit für die Zinssicherungsvereinbarung in Form eines Zinssatzswap, d. h. vor dem 1. Juli 2011 und nach dem 31. März 2021, sowie nach Ablauf des Langfristdarlehens. Bei der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung besteht ebenfalls das Risiko, dass der Zinssatz im Rahmen der monatlichen Überprüfung höher ausfällt als kalkuliert und dass diese ggf. verlängert werden muss.

Die damit verbundenen höheren Kosten auf Ebene der Objekt KG können zu niedrigeren als den prognostizierten Ergebnissen bei der Fonds KG führen, sodass die Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen könnten als erwartet.

26. Zinseinnahmen-Risiko

Es kann sein, dass die Zinseinnahmen geringer ausfallen als zunächst kalkuliert. Dies kann zu geringeren Ergebnissen bei der Objekt KG und/oder der Fonds KG führen, was wiederum zu einem schwächeren als dem prognostizierten Ergebnis der Beteiligung der Anleger und somit zu verringerten Auszahlungen führen würde.

27. Risiko bei einer Verlängerung und aus der Kündigung der Fremdfinanzierung sowie bei Abschluss zusätzlicher Finanzierungen

Der Darlehensvertrag für das Langfristdarlehen sieht vor, dass pro zu erwerbender Immobilie maximal 60 % des jeweiligen Kaufpreises aus der Darlehenslinie finanziert werden können. Es besteht das Risiko, dass die Objekt KG zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit nicht über ausreichende Eigen- oder Fremdmittel verfügt, um den verbleibenden Teil des jeweiligen Kaufpreises zu entrichten und weitere Fremdmittel zu ungünstigeren Konditionen aufnehmen muss oder die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung nicht vertragsgemäß erfüllen kann. Dies kann sich negativ auf das prognostizierte Ergebnis der Objekt und der Fonds KG auswirken und die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflussen.

Der Darlehensvertrag räumt der finanzierenden Bank unter bestimmten Voraussetzungen außerordentliche Kündigungsrechte ein. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrages oder der Nichterfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen durch die Objekt KG besteht das Risiko, dass kein neuer Vertrag abgeschlossen werden kann und so die Vermögensanlage des Anlegers als Ganzes gefährdet wird.

Außerdem besteht im vorstehenden Fall das Risiko, dass dieser Vertrag nur zu für die Objekt KG wirtschaftlich schlechteren Bedingungen neu abgeschlossen werden kann und somit das prognostizierte Ergebnis verfehlt wird. Das langfristige Darlehen ist bis zum 31. März 2021 befristet. Für eine weitere Finanzierung ist nicht sichergestellt, dass diese zu den kalkulierten Bedingungen abgeschlossen werden kann. Höhere Zinsen oder Tilgungsbeträge können zu einer Ertragsverschlechterung führen. Falls nach einer außerordentlichen Kündigung oder dem Auslaufen der Fremdfinanzierungsverträge diese nicht neu abgeschlossen werden können, ist die Vermögensanlage des Anlegers gefährdet. Gleiches gilt, wenn eventuell notwendige zusätzliche Finanzierungen, z. B. für einen erhöhten Investitionsbedarf, der nicht durch die bestehende Finanzierung sowie die Liquiditätsreserve gedeckt ist, nicht abgeschlossen werden können.

Die oben genannten Umstände können die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflussen sowie deren Vermögensanlage insgesamt gefährden.

Sollte das Verhältnis vom Darlehensvolumen zum Verkehrswert der Immobilie (sog. Loan to Value, „LTV“) während der Vertragslaufzeit einen Wert von 70 % übersteigen, so ist das Darlehen auf einen Betrag zurückzuführen, der einen LTV von höchstens 70 % gewährleistet. Weiter ist während der gesamten Darlehenslaufzeit ein Zinsdeckungsgrad (sog. Interest Cover Ratio, „ICR“) von mindestens

1,2 einzuhalten (Nettomieteinnahmen abzüglich nicht umlagefähiger Kosten, mindestens jedoch in Höhe von 10 % der Nettomieteinnahmen sowie des jeweiligen Zinsdiensts des Darlehens). Es besteht das Risiko, dass die Objekt KG hiernach nicht kalkulierte Tilgungszahlungen leisten muss oder Auszahlungen ausgesetzt werden müssen und daher auf Ebene der Fonds KG die prognostizierten Ergebnisse verfehlt werden. Ggf. kann die Nichteinhaltung der LTV und ICR auch zur Kündigung des Darlehensvertrages führen.

Der Kreditvertrag zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung räumt der Kreditgeberin ebenfalls außerordentliche Kündigungsrechte unter bestimmten Bedingungen ein. Sollte es zu einer außerordentlichen Kündigung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung kommen, besteht das Risiko, dass die Eigenkapitalzwischenfinanzierung nicht gesichert ist und für den Anleger den Totalverlust seiner Anlage zur Folge haben kann.

Es besteht das Risiko, dass die Fonds KG zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrages für die Eigenkapitalzwischenfinanzierung nicht ausreichend Eigenkapital eingeworben hat, um die Rückzahlung zu leisten, und eine Vertragsverlängerung nur unter ungünstigeren Konditionen möglich ist.

Dadurch besteht die Gefahr, das prognostizierte Ergebnis der Objekt KG und damit auch das der Fonds KG zu verfehlen, was zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen und die Vermögensanlage des Anlegers schmälern oder einen Totalverlust der Anlage nach sich ziehen kann.

V. Steuerliche Risiken

28. Änderungen der steuerrechtlichen Rechtslage

Die steuerlichen Darstellungen und Erläuterungen in diesem Prospekt wurden unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der veröffentlichten Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen erstellt. Es ist nicht auszuschließen, dass Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. den Verwaltungsanweisungen, bis hin zu rückwirkenden Änderungen, negative Auswirkungen auf die steuerliche Beurteilung der Fonds KG, der Objekt KG, der Beteiligungs GmbH bzw. der beteiligten Anleger haben werden. Weiterhin unterstellt die Darstellung der steuerlichen Grundlagen typisierend, dass es sich bei den Anlegern ausschließlich um in Deutschland ansässige, unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihren Anteil an der Fonds KG in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diesen in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren. Da individuelle steuerliche Aspekte des einzelnen Anlegers hierbei nicht berücksichtigt werden konnten, besteht das Risiko, dass die steuerlichen Auswirkungen für den einzelnen Anleger von der Prospektdarstellung abweichen.

29. Abweichende steuerrechtliche Beurteilung

Die Ermittlung der in der Prognoserechnung ausgewiesenen steuerlichen Ergebnisse wurde auf der Grundlage einer sorgfältigen steuerrechtlichen Beurteilung des Investitionsvorhabens unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Steuergesetze, der veröffentlichten Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen vorgenommen. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Fonds KG sind jedoch nicht durch verbindliche Auskünfte abgesichert. Sie geben vielmehr die Einschätzung der beauftragten Steuer-, Rechts- und sonstigen Berater wieder. Erfahrungswerte aus vergleichbaren, in der Vergangenheit bereits initiierten Teilnehmungsmodellen liegen der Anbieterin nicht vor.

Sollte die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Objekt KG oder die Fonds KG (beispielsweise aufgrund der Erbringung von gewerblichen Sonderleistungen oder aufgrund von Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels) originär gewerblich tätig sind, würde dies insbesondere infolge der dann bestehenden Gewerbesteuerpflicht hinsichtlich der aus diesem Teilnehmungsangebot vermittelten Vermietungseinkünfte zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger führen. Darüber hinaus würde insbesondere ein etwaiger Veräußerungsgewinn hinsichtlich der Immobilien der Gewerbesteuer auf Ebene der Objekt KG oder der Fonds KG sowie der Einkommensteuer auf Ebene der Anleger unterliegen.

Darüber hinaus kann insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen des Veranlagungsverfahrens oder einer steuerlichen Außenprüfung bei der Fonds KG bzw. Objekt KG eine andere als die hier vertretene Rechtsauffassung vertritt, die sich nachteilig auf die Steuerbelastung der beteiligten Anleger auswirken kann. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass steuerliche Ergebnisse, die bei den Anlegern zu Steuernachzahlungen führen, ab dem 16. Monat nach Ablauf des Jahres, für das der jeweilige Bescheid ergeht, zu verzinsen sind. Für jeden vollen Monat sind Zinsen in Höhe von 0,5 % auf den noch ausstehenden Betrag an die Finanzverwaltung zu zahlen.

30. Aberkennung der Einkunftserzielungsabsicht

Die Fonds KG erzielt prognosegemäß insgesamt einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Dennoch können Werbungskosten der Anleger, insbesondere eine Fremdfinanzierung der von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen sowie vorzeitige Anteilsübertragungen grundsätzlich dazu führen, dass ein steuerlicher Überschuss auf Ebene der Anleger nicht erreicht wird. Für die betroffenen Anleger besteht dabei das Risiko, dass insbesondere die aus der Beteiligung an der Fonds KG zugewiesenen Einkünfte sowie die im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung entstehenden Zinsaufwendungen seitens der Finanzverwaltung steuerlich nicht anerkannt werden, was zu höheren Steuerbelastungen

der Anleger führen kann. In diesen Fällen können etwaige Verluste aus der Vermögensanlage einschließlich der Kosten für eine etwaige Anteilsfremdfinanzierung steuerlich nicht berücksichtigt werden.

31. Aufteilung und Umfang der Anschaffungskosten

Aufgrund des bei Personengesellschaften geltenden Transparenzprinzips werden mit der Beteiligung an der Fonds KG im Wesentlichen anteilig die im Eigentum der Objekt KG befindlichen bzw. noch zu erwerbenden Immobilien erworben. Für die Ermittlung der steuerlich zulässigen Absetzungen für Abnutzungen ist eine Aufteilung der mit dem (beabsichtigten) Erwerb der Immobilien sowie der im Zusammenhang mit der beabsichtigten Platzierung der Anteile an der Fonds KG entstandenen Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten auf Grund und Boden sowie Gebäude und sonstige abschreibungsfähige Wirtschaftsgüter vorzunehmen. Dabei kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung eine vom Prospekt nachteilige abweichende Aufteilung vorgenommen wird. Darüber hinaus kann sich der Umfang der zu aktivierenden Kosten erhöhen, z. B. durch die Annahme einer Investitionsphase i. S. d. Fondserlasses, die erst mit dem letzten Immobilienerwerb endet. Dies hätte unmittelbaren Einfluss auf das steuerliche Ergebnis der Anleger, was zu höheren Steuerbelastungen der Anleger führen kann.

32. Steuerliche Ergebnisverteilung

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird in den Jahren bis 2012 das steuerliche Ergebnis – unabhängig vom Beitrittszeitpunkt – grundsätzlich gleichmäßig auf alle Anleger verteilt, die ihre Pflichteinlage bis zum jeweiligen Jahresende eingezahlt haben. Sollte diese besondere Ergebnisverteilung von der Finanzverwaltung nicht anerkannt werden, könnte dies bei einzelnen Anlegern zu höheren Steuerbelastungen führen.

33. Umsatzsteuer

Soweit die von der Objekt KG zu erwerbenden bzw. bereits erworbenen Immobilien nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet werden können und die Fonds KG aufgrund des ausschließlichen Erwerbs, Haltens und Verwaltens der Anteile an der Objekt KG nicht unternehmerisch tätig ist, sind weder die Objekt KG noch die Fonds KG vorsteuerabzugsberechtigt. Es besteht das Risiko, dass sich bei einer Erhöhung des Umsatzsteuersatzes von derzeit 19 % insoweit ein höherer Aufwand auf Ebene der Fonds KG und der Objekt KG ergäbe, was zu einem verminderten Mittelrückfluss an die Anleger führen kann.

34. Unterschiedliche Bewertungsansätze für Treugeber und Direktkommanditisten für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke

Falls sich ein Anleger als Treugeber an der Fonds KG beteiligt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteil an der Fonds KG für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke u. U. mit einer höheren

Bemessungsgrundlage bewertet wird als bei einer Beteiligung als Direktkommanditist, sodass sich für einen Treugeber(kommanditisten) entsprechend eine höhere Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerbelastung ergeben kann als für einen Direktkommanditisten.

35. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb oder die Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken unterliegt der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus liegt ein Grunderwerbsteuertatbestand vor, wenn sich der Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz). Nach dem steuerlichen Konzept der Vermögensanlage ist ein Grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang in Form eines Wechsels im Gesellschafterbestand der Fonds KG bzw. der Objekt KG nicht vorgesehen. Es besteht das Risiko, dass abweichend vom steuerlichen Konzept Grunderwerbsteuer auslösende Vorgänge (z. B. durch eine Insolvenz der Beteiligungs GmbH) realisiert werden, die zu einer entsprechenden Steuerbelastung auf Ebene der Fonds KG bzw. der Objekt KG und damit zu einem verminderten Mittelrückfluss an die Anleger führen können.

36. Steuerliche Risiken aufgrund des Blindpool-Konzepts

Der Gesellschaftszweck ermöglicht unterschiedliche Immobilieninvestitionen. Sofern die tatsächlichen Immobilieninvestitionen den Annahmen nicht entsprechen, können sich andere als die dargestellten steuerlichen Folgen ergeben, die zu höheren Steuerbelastungen auf Ebene der Objekt KG, Fonds KG oder Anleger führen können. Daher können auch die tatsächlichen Steuerbelastungen höher ausfallen als die in der Prognoserechnung dargestellten Steuerbelastungen.

VI. Fondsspezifische anlegergefährdende Risiken

37. Haftungsrisiko; Nachschüsse; Verwässerung

Die Anleger haften als Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Fonds KG bis zur Höhe des Betrages ihrer jeweils in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme (EUR 100 pro EUR 1.000 an Pflichteinlage). Werden die Einlagen durch Entnahmen (insbesondere Auszahlungen) jedoch unter die Haftsumme gemindert, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Das gilt auch, soweit Entnahmen getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist (vgl. § 172 Abs. 4 i.V.m. § 171 Abs. 1 HGB). Bei Konkretisierung der Haftung (z. B. Illiquidität der Fonds KG) wären insofern erhaltene Entnahmen (Auszahlungen) von den Kommanditisten ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Auch nach dem Ausscheiden haften Kommanditisten bis zu fünf Jahre in Höhe der Haftsumme für die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten gegenüber der Fonds KG. Darüber hinaus kann

auch eine Haftung analog §§ 30 f. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn durch die Auszahlung der Fonds KG – und unter Berücksichtigung der Komplementärhaftung der persönlich haftenden Gesellschafterin – das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt wird. Die Gesellschafter können – auch wenn derzeit nach dem Gesellschaftsvertrag eine Nachschussverpflichtung nicht besteht – per Mehrheitsbeschluss festlegen, dass der Fonds KG aufgrund eines Investitionsbedarfs durch die Anleger weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen ist; dies bedeutet für die Anleger das Risiko, dass sich ihre Beteiligung im Rahmen einer Kapitalerhöhung vermindert (Verwässerung). Die für die direkt beigetretenen Kommanditisten geltenden Regelungen gelten mittelbar auch für die Treugeber, denn sie haben die Treuhandkommanditistin gem. § 6 des Treuhandvertrages von ihrer Leistungspflicht freigestellt. Außerdem trifft den Anleger im Falle einer Verletzung von Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere bei nicht rechtzeitiger Einzahlung seiner Einlagen, eine persönliche Haftung.

Diese Umstände können das gesamte Vermögen des Anlegers – über seine konkrete Vermögensanlage hinaus – beeinträchtigen.

38. Risiken einer Anteilsfremdfinanzierung

Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine langfristige Beteiligung mit Risiken. Aus diesem Grund ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch Anleger nicht zu empfehlen, da die genaue Höhe und der zeitliche Verlauf der Mittelrückflüsse, die dem Anleger für Zins- und Tilgungsleistungen zur Verfügung stünden, ungewiss sind. Bei einer Reduzierung oder einem Ausbleiben von Auszahlungen muss der Kapitaldienst aus dem weiteren Vermögen des Anlegers geleistet werden. Im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage wird vom Anbieter keine Fremdfinanzierung angeboten.

Eine Anteilsfremdfinanzierung kann zum vollständigen Verlust der Beteiligung und darüber hinaus auch zu einer Gefährdung des übrigen Gesamtvermögens des Anlegers führen.

VII. Steuerliche anlegergefährdende Risiken

39. Gewerblicher Grundstückshandel

Für den Fall, dass ein Anleger seine Beteiligung an der Fonds KG innerhalb einer Frist von zehn Jahren veräußert oder ein Anleger im Zeitpunkt der Objektveräußerung durch die Objekt KG weniger als zehn Jahre an der Fonds KG beteiligt gewesen ist, kann dies zu einem steuerpflichtigen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene dieses Anlegers führen. Dies gilt nach Ansicht der Finanzverwaltung allerdings nur dann, wenn der betroffene Anleger zu mindestens 10 % an der Fonds KG beteiligt ist oder der Verkehrswert seiner Beteiligung bzw. der anteilige Verkehrswert des Grundbesitzes der Fonds KG bzw.

der Objekt KG den Betrag von EUR 250.000 übersteigt. Die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führt zu einer höheren steuerlichen Belastung durch Gewerbesteuer auf Ebene des Anlegers sowie zum Wegfall der planmäßigen Absetzungen für Abnutzungen. Des Weiteren ergibt sich eine Steuerpflicht sämtlicher Veräußerungsgewinne. Darüber hinaus kann dies insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Besteuerung von Einkünften aus anderen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilienfonds des Anlegers haben, die im Privatvermögen gehalten werden. Dies kann über die Vermögensanlage hinaus eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers bewirken.

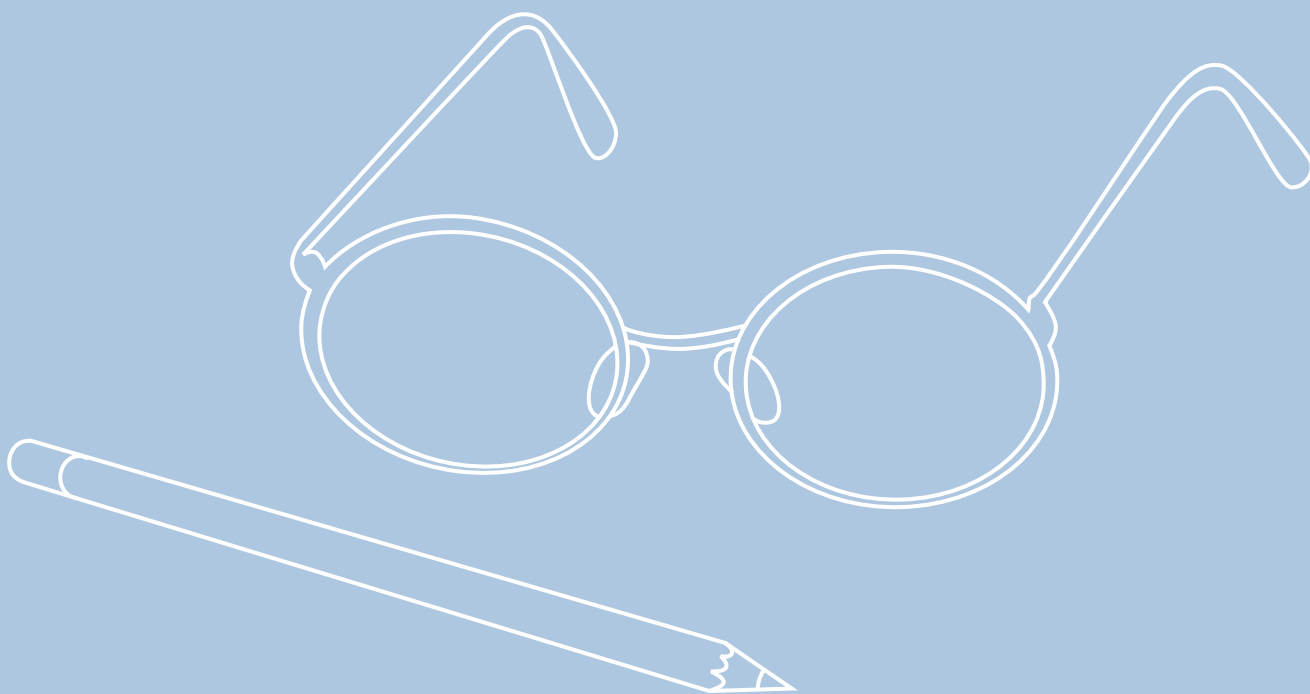
40. Steuerpflichtiger Zufluss

Für die Anleger besteht grundsätzlich das Risiko, dass ihnen aufgrund eines anteilig auf sie entfallenden steuerlichen Ergebnisses aus der Beteiligung an der Fonds KG bereits steuerpflichtige Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass entsprechende Auszahlungen aus der Beteiligung erfolgen. Die Steuerschuld haben die Anleger in diesen Fällen aus ihrem übrigen Vermögen zu tilgen. Dies gilt auch dann, wenn sich ein anlagegefährdendes Risiko realisiert. Auch in diesem Fall können die Anleger Steuerzahlungen aus ihren Beteiligungen an der Fonds KG treffen, obwohl ihr angelegtes Kapital nicht mehr an sie zurückgezahlt werden kann. Dies kann über die Vermögensanlage hinaus eine Gefährdung des sonstigen Vermögens der Anleger bewirken.

Nach Kenntnis der Anbieterin sind vorstehend alle wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken aufgeführt.

Anbieterin und Partner

Kompetenz und Erfahrung



Beste Voraussetzungen für Ihr Investment.





Hamburg Trust: Immobilienkompetenz aus einer Hand

Leistungskern: geschlossene Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger

Die Anbieterin Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (Hamburg Trust) ist Spezialistin für Immobilieninvestments und bietet Immobilienkompetenz „aus einer Hand“: Neben der Konzeption und dem Vertrieb geschlossener Immobilienfonds für private Investoren und Spezialfonds für institutionelle Investoren umfasst das Leistungsangebot der im Dezember 2006 gegründeten Hamburg Trust die Bereiche Fondsmanagement, Investorenbetreuung sowie Asset Management.

Investitionskriterien: Umfeldstabilität und Wachstumsperspektiven

Die gegenwärtige Situation auf den Immobilienmärkten zeigt, wie wichtig eine sorgfältige Auswahl und Bewertung der Märkte bzw. Immobilien ist. Grundsätzliche Investitionskriterien von Hamburg Trust sind:

Politisch-rechtliche Stabilität: Die jeweilige Investitionsregion ist dauerhaft von politisch und rechtlich stabilen Rahmenbedingungen geprägt. Dies gilt beispielsweise für Europa, die USA und Australien.

Makroökonomische Wachstumskomponenten: Die Standorte, an denen investiert wird, weisen eindeutige demografische und wirtschaftliche Wachstumsperspektiven auf.

Hohe Markteintrittsbarrieren für Dritte: Idealerweise sind die Rahmenbedingungen für einen Markteintritt Dritter schwierig bzw. nicht sinnvoll.





In der Strategie fokussiert

In einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld bietet Hamburg Trust Anlegern zwei Arten von Beteiligungen an:

- Geschlossene Immobilienfonds, die einfach, verständlich und übersichtlich konstruiert sind, Produkte zum „Anfassen“. Beispiel: Wohnimmobilien in den wirtschaftsstarken und demografisch wachsenden westdeutschen Metropolen wie beispielsweise Hamburg, München oder Frankfurt. Oder Shopping-Center in den wenigen noch verfügbaren innerstädtisch integrierten Standortlagen der deutschen Großstädte wie z. B. Dortmund.
- Geschlossene Immobilienfonds für Anleger, die antizyklisch investieren und von günstigen Einstiegsmöglichkeiten profitieren möchten, die beispielsweise durch sogenannte Notverkäufe, hervorgerufen durch u. a. einen Mangel an (Anschluss-)Finanzierungen, entstehen. Beispiel: gewerbliche Immobilien in den US-amerikanischen 24-Stunden-Städten New York, Washington und San Francisco.

Entsprechend dieser Strategie bietet Hamburg Trust neben dem aktuellen Beteiligungsangebot domicilium 8 noch den Fonds domicilium 7 zur Zeichnung an.

Die domicilium-Reihe

Der im Jahr 2007 aufgelegte Fonds domicilium, der in zwei Neubau-Wohnanlagen mit insgesamt 385 Wohnungen in München-Riem investiert hat, ist voll vermietet. Domicilium ist in 2007 platziert worden. Mit dem Verkauf der Immobilie Ende 2010 ist der Fonds erfolgreich aufgelöst worden. Es ergab sich eine Vorsteuerrendite nach IRR von 22 %.

Aufgrund der hohen Nachfrage war das Eigenkapital des Fonds domicilium 3 bereits kurz nach Auflegung im April 2009 voll platziert. Domicilium 3 setzt auf die zunehmende Verknappung des Wohnungsangebots und damit steigende Mieten in Hamburg. Mit nur 1 % verfügt Hamburg über die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Anleger, die sich an domicilium 3 beteiligt haben, investieren in eine Neubau-Wohnanlage mit 155 Wohneinheiten, verteilt auf fünf einzelne Gebäude, und 138 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungen sind in 2010 fertiggestellt und von den Mietern bereits bezogen worden. Der Vermietungsstand beträgt 100 %.

Ebenfalls in eine Neubau-Wohnanlage in Hamburg investiert domicilium 5. Im zwischen Stadtpark und Außenalster zentral gelegenen Stadtteil Winterhude entstehen 181 Wohnungen mit 133 Tiefgaragenstellplätzen. Der Fonds ist voll platziert.

In eine Neubau-Wohnanlage mit 160 Mietwohnungen im Europaviertel in Frankfurt am Main investiert domicilium 6, der sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch in der Platzierung befindet.

In eine Neubau-Wohnanlage in Böblingen (Region Stuttgart) investiert domicilium 7. Der Fonds befindet sich zurzeit noch in der Konzeption.

Die shopping edition-Reihe

In 2009 wurde shopping edition 2 aufgelegt, der in das sich im Bau befindende ECE-Shopping-Center Thier-Galerie in der Dortmunder Innenstadt investiert. Da der Fonds bei Anlegern auf große Resonanz stieß, legte Hamburg Trust nach der Vollplatzierung von shopping edition 2 im Frühjahr 2010 einen Nachfolgefonds auf. Mit shopping edition 2.2, der im August 2010 voll platziert wurde, beteiligen sich Anleger ebenfalls an der Thier-Galerie. Die beiden Fonds KGs der

Fonds shopping edition 2 und shopping edition 2.2 halten zusammen die Mehrheit am Objekt Thier-Galerie. Beide Fonds sind voll platziert.

Die Finest Selection-Reihe

Die Fonds Finest Selection sowie Finest Selection 2, die beide platziert worden sind, bieten Anlegern die Gelegenheit, an attraktiven Investitionsmöglichkeiten am US-Immobilienmarkt gemeinsam mit anderen internationalen Investoren zu partizipieren.

Partner des Fonds ist die US-Gesellschaft Paramount Group Inc., New York, die seit 1968 die Immobilieninvestments der Familie Otto (u. a. Otto Versand) in den USA betreut.

Der Fonds Finest Selection hat anteilig zwei Bürogebäude im Portfolio. Im Juli 2008 wurde das Bürogebäude 1301 6th Avenue, New York, erworben. Das 45-stöckige Bürogebäude liegt direkt an der Corporate Row genannten 6th Avenue zwischen 52nd und 53rd Street. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine attraktive Einstiegschance aus der Liquidation eines sieben Immobilien umfassenden Pakets aus dem sogenannten Macklow Portefeuille. Die Paramount Group erwarb das Objekt direkt von der Deutschen Bank für rund USD 1,48 Mrd. Darüber hinaus wurde im September 2010 von einer deutschen offenen Immobilienfondsgesellschaft das 1915 erbaute und 2002 vollständig modernisierte Bürogebäude 1899 Pennsylvania Avenue in Washington D.C. erworben. Das elf Stockwerke hohe, 190.000 sqft. umfassende Gebäude liegt in zentraler Lage in Washingtons Central Business District, fußläufig zum Weißen Haus an der Ecke Pennsylvania Avenue und 19. Straße.

Finest Selection hat anteilig bereits in zwei Immobilien investiert: 1301 6th Avenue (siehe hierzu die Informationen oben) und 31 West 52nd Street in New York. Der Fonds hat die zweitgenannte, 30-stöckige Büroimmobilie, das ehemalige New Yorker Hauptquartier der Deutschen Bank in 1a-Lage in Midtown Manhattan, im Dezember 2007 erworben.

Sonstige Fonds

Entsprechend der auf Seite 33 beschriebenen Strategie ist der Vertrieb des Fonds shopping edition im Dezember 2008 zurückgestellt worden. Grund hierfür war die starke Nachfragezurückhaltung infolge

der Finanzmarktkrise. Die Immobilie des Fonds, ein Shopping-Center in Melbourne, ist mit 99,5 % 3,5 Prozentpunkte höher als prospektiert vermietet. Eine Wiederauflage des Fonds ist nicht geplant. Anleger, die zum Zeitpunkt der Zurückstellung bereits ihre Einlage inklusive Agio eingezahlt hatten, haben diese Einzahlung inklusive einer marktüblichen Verzinsung zurückerhalten.

Im schwierigen wirtschaftlichen Umfeld sind die Immobilienwerte des Fonds domicilium 2 stärkeren Schwankungen ausgesetzt. Eine Prognose hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung war nur schwer möglich. Deshalb hat Hamburg Trust den Vertrieb im Dezember 2008 nicht mehr fortgeführt und den Anlegern des Fonds noch im selben Monat ein Rückkaufangebot unterbreitet. Auf diese Weise sollten die vorhandenen Werte gesichert und den Anlegern eine kurzfristige Rendite ermöglicht werden. Das Angebot sah eine Rückzahlung der vollständigen Einlage, des Agios in Höhe von 5 % sowie eine anteilige Verzinsung von 7 % vor. Es wurde von den Anlegern einstimmig angenommen.

Im Januar 2009 wurde die Rückzahlung der Einlage zuzüglich des Agios sowie der anteiligen Verzinsung an die Anleger abgeschlossen. Je nach Einzahlungszeitpunkt erzielten die Anleger aufgrund der Entwicklung des US-Dollarkurses über die prospektierte Auszahlung hinaus Währungsgewinne.

Alle Auszahlungen sind plangemäß gelaufen.

Weitere Informationen zu den Fonds können Sie der jeweils aktuellen, geprüften Leistungsbilanz (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Leistungsbilanz 2009, die Leistungsbilanz 2010 wird spätestens am 30. September 2011 vorliegen) entnehmen, die Sie unter www.hamburgtrust.de finden. Gern senden wir Ihnen auch ein Exemplar zu.

In der Aufstellung auf festem und bewährtem Fundament

Das Team von Hamburg Trust – hierzu gehören auch Tochterunternehmen für die Bereiche Fonds- und Asset Management – hat seit vielen Jahren im institutionellen Sektor geschlossene Fonds mit Immobilien im In- und Ausland konzipiert und gemanagt.



Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH

Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH

Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH

Hamburg Trust Consulting HTC GmbH

HT AIF Management GmbH



Die vier Geschäftsführer von Hamburg Trust, Dirk Hasselbring, Michael Arndt, Dr. Bernd Walter und Lutz Wiemer, haben langjährige Erfahrungen in verschiedenen Führungspositionen bei Emissionshäusern sowie internationalen Immobilieninvestoren. Gemeinsam verfügen sie über umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Entwicklung, Konzeption, Finanzierung und Vertrieb von geschlossenen Immobilienfonds für private Anleger sowie Fonds für institutionelle Kunden.

Dirk Hasselbring hat bei der börsennotierten Deutschen EuroShop AG als Mitglied des Vorstandes Shopping-Center-Investitionen und die Investorenbetreuung verantwortet und war maßgeblich daran beteiligt, das Unternehmen in den MDAX zu führen. In der Folge hat er bei einem der größten australischen Reits als Europaverantwortlicher das Fondsmanagement mit einem Volumen von EUR 900 Mio. für institutionelle und private Investoren aufgebaut. Seit mehr als 15 Jahren hat Michael Arndt bei verschiedenen Emissionshäusern den Vertrieb geschlossener Beteiligungsprodukte als Vertriebsleiter oder Geschäftsführer Vertrieb verantwortet und ein Eigenkapitalvolumen von mehr als EUR 1 Mrd. platziert. Dr. Bernd Walter hat insgesamt 15 Jahre großvolumige Immobilienentwicklungen begleitet, davon sechs Jahre in leitenden Funktionen, und mehr als 20 geschlossene Immobilienfonds für zwei verschiedene Emissionshäuser konzipiert und erfolgreich umgesetzt. Lutz Wiemer zeichnet seit mehr als 15 Jahren verantwortlich für das Investment und Asset Management großer Wohnungs- als auch Gewerbeimmobilienbestände bei namhaften institutionellen Investoren, u. a. bei der MEAG MunichErgoAssetmanagement GmbH (Munich Re Konzern). In dieser Funktion verantwortete Herr Wiemer erfolgreich ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von über EUR 2 Mrd.

Die Anlegerbetreuung und das Management der geschlossenen Immobilienfonds für private Anleger übernimmt die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH (Hamburg Trust Beteiligungsmanagement). Das Asset Management für die Fondsimmobilen leistet die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH (Hamburg Trust Asset Management), die ihr Leistungsspektrum ebenfalls Drittkunden anbietet. Den Vertrieb der Spezialfonds verantwortet die Hamburg Trust Consulting HTC GmbH.

BulwienGesa

Die BulwienGesa AG ist mit rund 60 Mitarbeitern an vier Standorten eines der größten unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Deutschlands in den Themenfeldern Immobilien, Kommunen und Regionalökonomie. Hierbei bietet das Unternehmen Kompetenz in allen Immobiliensegmenten: Büro und Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsmarkt, Spezial- und Sonderimmobilien, Betreiberimmobilien sowie Industrie- und Logistikimmobilien. Das Leistungsangebot umfasst u. a. die laufende Beratung von Entwicklern, Investoren und Kommunen sowie Verträglichkeitsstudien, Marktanalysen, Nachnutzungskonzepte und die Marktdatenbereitstellung. Die Analysen, Wettbewerbsbeobachtungen, Bewertungen sowie das Datenbankmanagement bilden bei Einzelprüfungen und Portfolioanalysen die Grundlagen für nachhaltige Handlungsentscheidungen.

Alternative Zweitmarkt



Pluspunkt: Es ist geplant, alle Fonds von Hamburg Trust an der Fondsbörse Deutschland listen zu lassen.



Fondsbörse – neue Möglichkeiten für Ihr Investment

Früher konnte, wer den Zeichnungsschein unterschrieben hatte, sein Engagement in der Regel nicht vor Ablauf der Fondslaufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft wieder beenden – und war oftmals 20 Jahre oder länger an die Investition gebunden. Das ist mittlerweile ganz anders: Mit der Etablierung und dem fortschreitenden Wachstum des Zweitmarktes haben Anleger es heute deutlich leichter, sich vorzeitig von ihrer Beteiligung zu trennen.

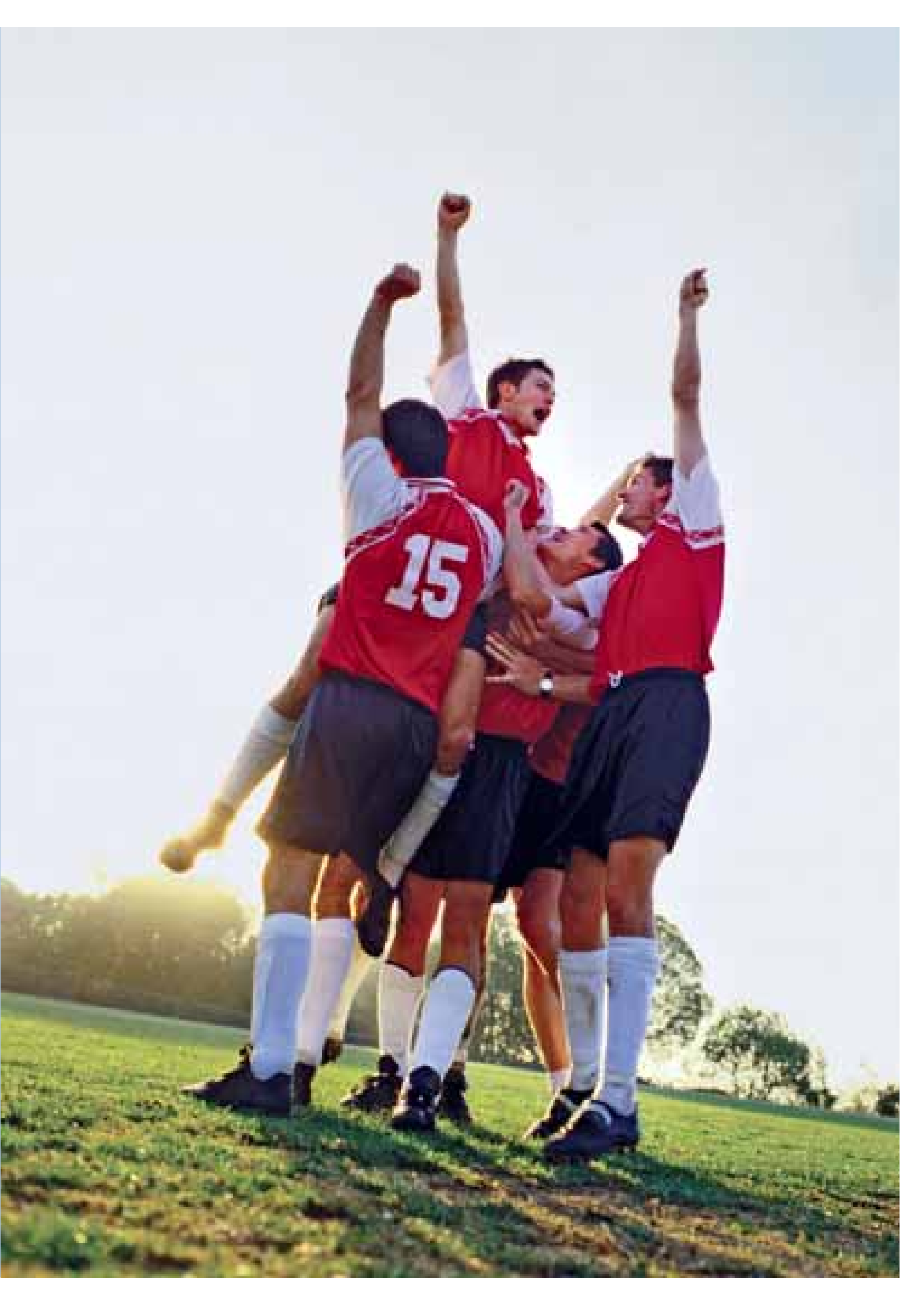
Längst spielen bei einem Verkauf nicht mehr ausschließlich Not-situationen eine Rolle, in denen der Anleger dringend Liquidität braucht, zum Beispiel bei einer Scheidung oder Arbeitslosigkeit. Den vergleichsweise unkomplizierten Verkauf über eine unabhängige Börse wie die Fondsbörse Deutschland können sich auch Anleger zunutze machen, die nur ihr Depot umstrukturieren wollen oder mit der Performance ihres Fonds so zufrieden sind, dass sie verkaufen, um bereits nach einigen Jahren eine überzeugende Gewinnmitnahme zu erzielen. Es ist geplant, alle Fonds von Hamburg Trust an der Fondsbörse Deutschland listen zu lassen. Des Weiteren können verkaufswillige Anleger Anteile auch an Zweitmarktfonds verkaufen (siehe „Risiken“, Seite 23, Ziff. 14).



Heimvorteil deutsche Wohnimmobilien

1:0

Eine niedrige Neubautätigkeit trifft auf eine steigende Nachfrage in den Ballungsräumen.





Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Deutsche Immobilien haben als Kapitalanlage seit Beginn der 90er-Jahre an Popularität gewonnen. Mehr als 1,7 Millionen Wohnungen wechselten bisher den Eigentümer. Gekauft werden deutsche Wohnungen zumeist von Privatvermögen und institutionellen Investoren wie Versicherungen.

Hintergrund für das hohe Interesse der institutionellen Investoren ist das Investitionspotenzial, das vor dem Hintergrund der steigenden Haushaltszahlen und des wachsenden Wohnflächenbedarfs am deutschen Markt besteht. Sie sehen hier stabile Einnahmen und attraktive Renditeperspektiven. Bei 57 % der von Ernst & Young befragten Investoren werden Wohnimmobilien 2011 besonders im Fokus stehen.

Auch private Anleger haben deutsche Wohnimmobilien als Direktinvestments in ihren Portfolios. Von den 35 Millionen bewohnten Wohnungen in Deutschland werden nach Berechnungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) über acht Millionen Wohnungen von privaten Vermietern angeboten.

Immobilienfonds sind eine sinnvolle Alternative

Eine Alternative zum Direkterwerb von Wohnimmobilien sind indirekte Investments über Fonds. Anders als beim Direktinvestment, das ein aufwendiges eigenverantwortliches Bewirtschaften der Objekte

erfordert, überlassen Fondsanleger Experten das Immobilienmanagement. Das findet Gefallen: So sind deutsche Immobilien derzeit das von Anlegern klar favorisierte Segment bei geschlossenen Fonds.

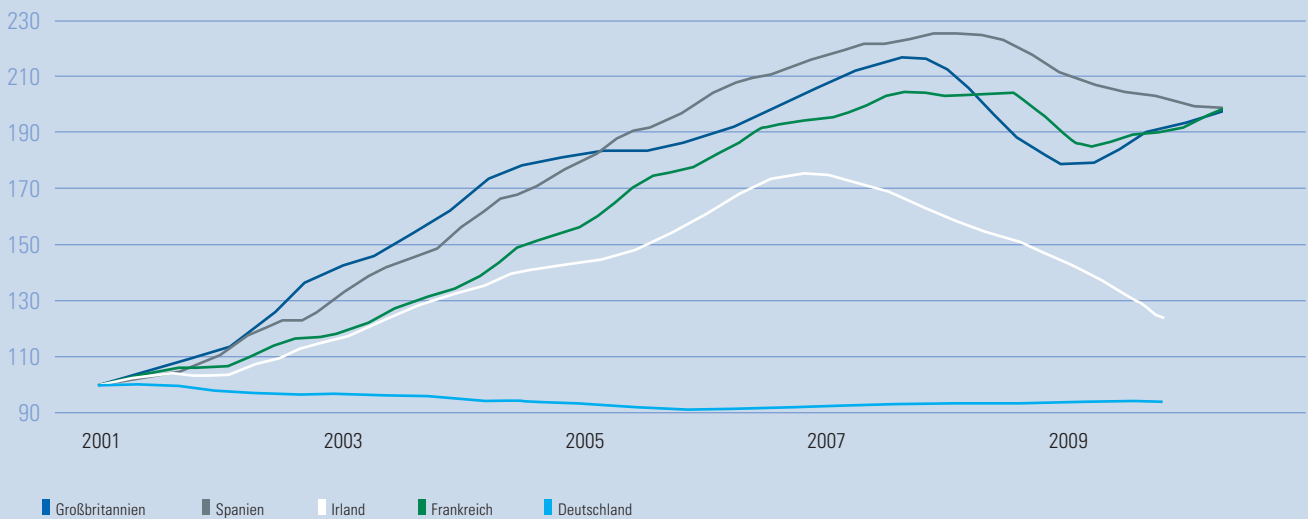
Sachinvestition mit hoher Wertstabilität

In anderen Ländern wie beispielsweise Spanien, Großbritannien und den USA haben die Hauspreise in den vergangenen zehn Jahren stark angezogen – und sind seit 2008 zum Teil regelrecht abgestürzt, mit allen Folgen für die dortige Wirtschaft. Anders in Deutschland: Hier sind die Wohnimmobilienpreise bereits seit Jahren überaus stabil – ohne spekulative Ausschläge nach oben oder nach unten.

Die hohe Wertstabilität von deutschen Wohnimmobilien hat gerade für sicherheitsorientierte Anleger drei große Vorteile. Zum Ersten entfällt die Sorge um den richtigen Zeitpunkt zum An- und Verkauf des Objektes, denn die Häuserpreise sind in Deutschland vergleichsweise konstant. Zum Zweiten lässt sich die wirtschaftliche Entwicklung einer Wohnimmobilie mit einer höheren Sicherheit prognostizieren, da eine breite Mieterstreuung und niedrige Leerstände stabile Erträge ermöglichen. Und zum Dritten bietet eine Investition in Immobilien auch einen gewissen Inflationsschutz, wie eine Studie der Postbank ergab.

Deutsche Wohnimmobilien sind stabil

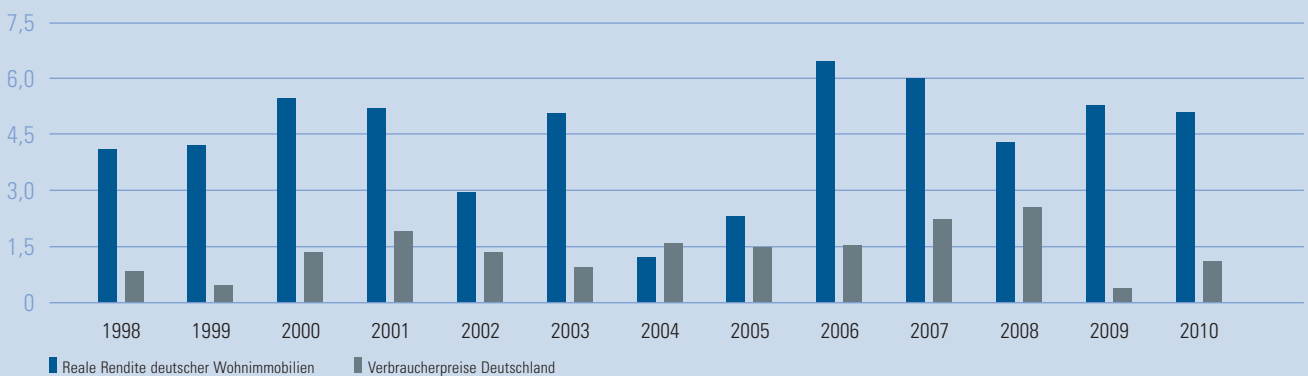
Hauspreise in Europa im Vergleich, 2001=100



Quelle: DB Research, Deutsche Wohnimmobilien, 3. September 2010

Gesamterträge deutlich höher als Inflationsrate

Reale Rendite deutscher Wohnimmobilien und Verbraucherpreise im Vergleich 1998 – 2010



Quelle: Postbank Research, IPD, Destatis, 2009

In Deutschland überwiegen Mietverhältnisse

Traditionell leben in Deutschland überdurchschnittlich viele Menschen zur Miete: Die Mieterquote liegt bei rund 58 %. Eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim haben nur 42 % der Deutschen. In anderen Ländern der EU ist das Verhältnis von Mietern und Eigentümern dagegen umgekehrt: In Spanien und Italien etwa liegt der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnimmobilien bei rund 80 %. Vom gesamten Wohnungsbestand in Deutschland waren 2007 rund 60 % Mietwohnungen. Die Mehrheit wohnt in Geschosswohnungen.

Trotz der noch moderaten Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen entscheiden sich vergleichsweise wenige

Deutsche für den Kauf von Wohneigentum. Hintergrund ist unter anderem das Auslaufen von Fördermaßnahmen, die in der Vergangenheit Anreiz für den direkten Erwerb von Wohneigentum waren.

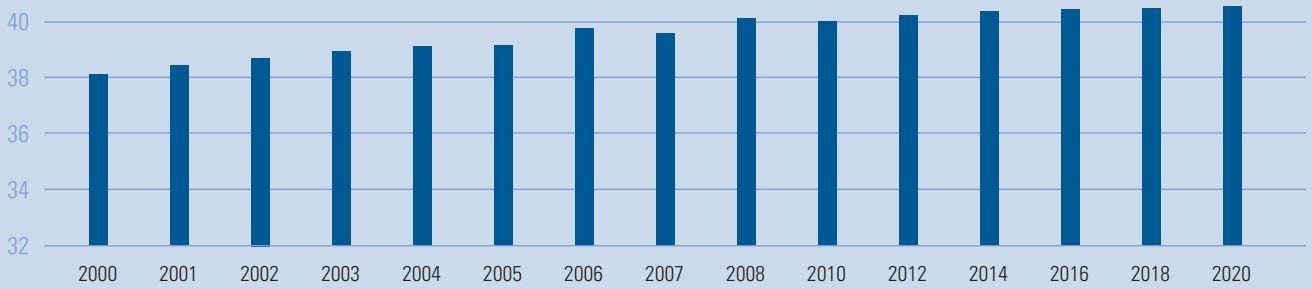
Die Wohnraumnachfrage wird steigen

Zwar prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass die Bevölkerung in Deutschland langfristig zurückgehen wird. Doch hängt die Nachfrage nach Wohnraum nicht nur von der Bevölkerungszahl ab, sondern vielmehr von der Zahl der Privathaushalte. Mit 40,2 Millionen Haushalten gibt es in Deutschland heute etwa 5 Millionen Haushalte mehr als zu Zeiten der Wiedervereinigung. Diese Zahl wird nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes trotz sinkender Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 um fast eine Million



Mehr Privathaushalte (ab 2010 Prognose)

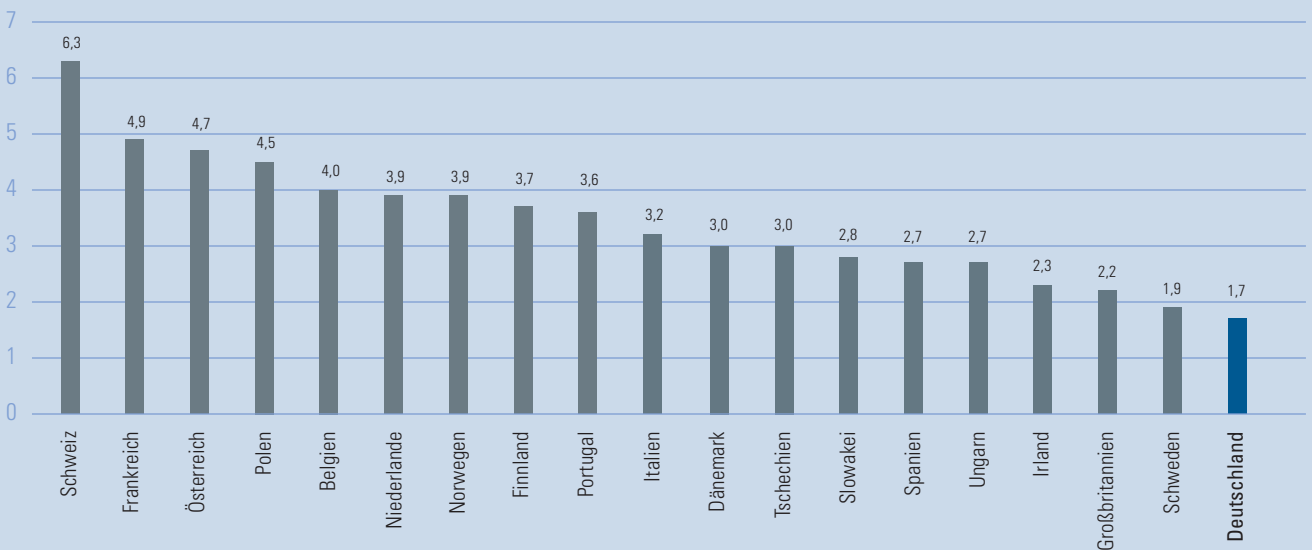
Entwicklung der Privathaushalte 2000–2020/in Mio.



Quelle: Statistisches Bundesamt „Mikrozensus 2008“/„Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007“, Oktober 2007

Wohnungsneubau in Europa 2010 (Prognose)

Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner



Quelle: LBS Research „Markt für Wohnimmobilien 2010“, 2010



auf rund 40,5 Millionen zunehmen. Berechnungen des Forschungsinstituts empirica zufolge wird die Zahl der Privathaushalte in Deutschland bis 2020 sogar um rund zwei Millionen Haushalte ansteigen.

Da in Deutschland immer mehr Menschen allein leben und zudem über eine immer höhere Lebenserwartung verfügen, geht der Trend zu kleineren Haushalten. Wachsender materieller Wohlstand lässt gleichzeitig die Wohnansprüche der Menschen und damit die Wohnflächen pro Kopf steigen. Dieser Trend wird nach Einschätzung des Forschungsinstituts empirica weiter anhalten.

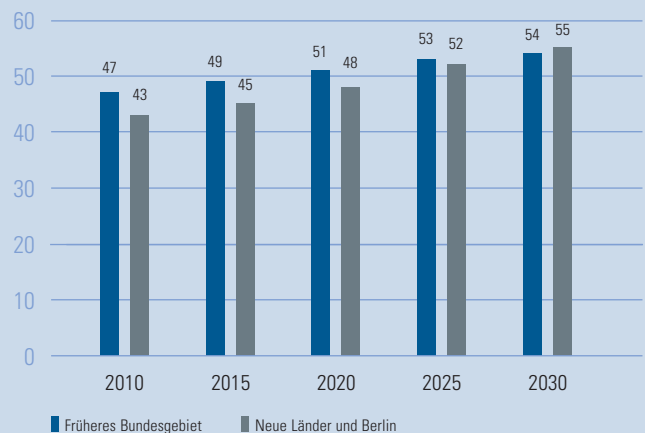
Das Angebot hinkt der Wohnraumnachfrage hinterher

Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk Euroconstruct ermittelte, dass in keinem anderen Land so wenige Wohnungen gebaut werden wie in Deutschland: 2010 werden es voraussichtlich nur 1,7 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner sein. Damit ist Deutschland das Schlusslicht im europäischen Vergleich.

Insgesamt wurden 2010 in Deutschland nur 187.700 Wohnungen genehmigt. Jedoch geht das Eduard Pestel Institut in einer Studie vom März 2009 von einem Gesamtbedarf von rund 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2015 aus. Dieser Bedarf ergibt sich unter anderem aus demografischen Entwicklungen wie dem Bevölkerungswachstum in den Metropolen und der Veränderung der Zahl der Haushalte. Die Experten sehen eine Bedarfslücke und rechnen damit, dass der Wohnungsbau noch einige Jahre hinter dem Bedarf zurückbleiben wird, sofern der Gesetzgeber die Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik nicht deutlich verbessert.

Wunsch nach mehr Raum zum Wohnen (Prognose)

Wohnfläche pro Kopf; 2010–2030/in m²



Quelle: LBS Research „Markt für Wohnimmobilien 2010“, 2010



Zwar besteht seit 2009 wieder ein positiver Trend bei den Baugenehmigungen: So gab es 2009 erstmals seit 2006 wieder mehr Baugenehmigungen für Wohnungen als im Vorjahr, doch waren es bundesweit nur 1,9 % oder 3.300 Wohnungen mehr als noch 2008. Insgesamt liegt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten aber noch immer an der untersten Grenze dessen, was Forscher für die nächsten neun Jahre als notwendiges Fertigstellungsvolumen erachten. Hinzu kommt erschwerend: Die Baufertigstellungen in Deutschland gehen immer weiter zurück, 2009 erreichte die Zahl der Fertigstellungen mit 159.000 Wohnungen den niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung.

Geringer Leerstand

Der Leerstand am deutschen Wohnungsmarkt ist vergleichsweise gering: Nur durchschnittlich 3,7 % der am Markt zur Verfügung stehenden Wohnungen in Deutschland stehen Untersuchungen des Forschungsinstituts empirica zufolge leer. Bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretenen Unternehmen beträgt der durchschnittliche Leerstand in Westdeutschland 2,9 % und in Ostdeutschland 9,9 %. Berlin liegt mit 3,5 % durchschnittlicher Leerstandsquote unter dem deutschen Durchschnitt.

Aussicht auf steigende Mieten

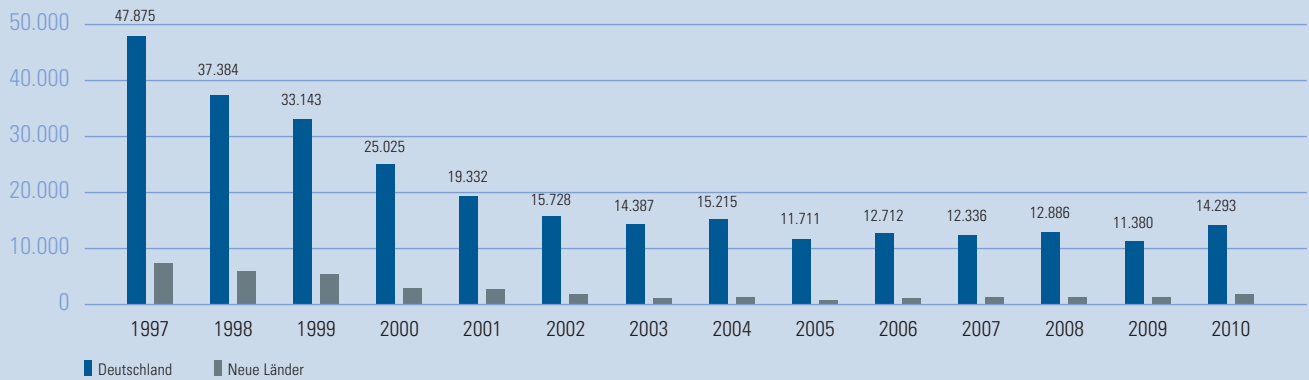
In den vergangenen Jahren zeigten die Mieten in Deutschland ein sehr moderates Wachstum: Die Entwicklung der Wohnungsmieten lag über Jahre hinweg unter der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland. Erst seit 2007 steigen die inserierten Mieten laut dem Miet- und Kaufpreis-Ranking des Forschungsinstituts empirica wieder stärker.

Gute Renditeaussichten mit Wohnimmobilien

Im Jahr 2010 rentierten sich Investitionen in deutsche Wohnimmobilien laut dem Deutschen Immobilien Index der IPD Investment Property Databank GmbH mit 5,1 %. Für Berliner Wohnimmobilien ermittelte IPD im Jahr 2009 eine Gesamtrendite von 9,1 %. Das ist mit Abstand das beste Ergebnis aller untersuchten Regionen.

Sinkende Neubautätigkeit seit 1997 (2010 Prognose)

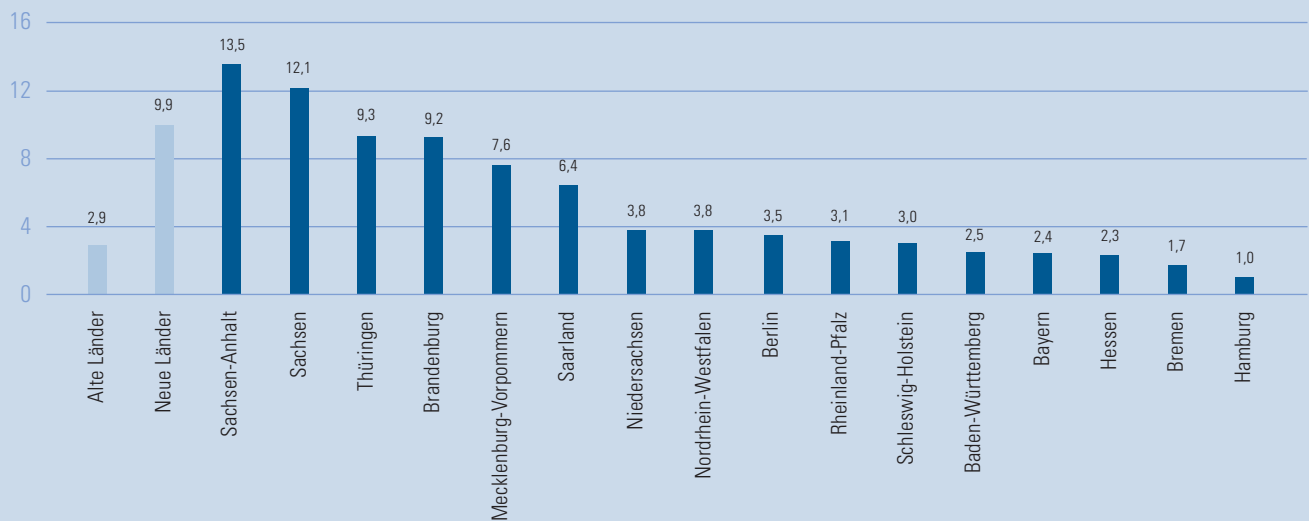
bei den vom GdW vertretenen Unternehmen; Anzahl Wohnungen



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Juni 2010

Leerstandsquoten nach Bundesländern 2009

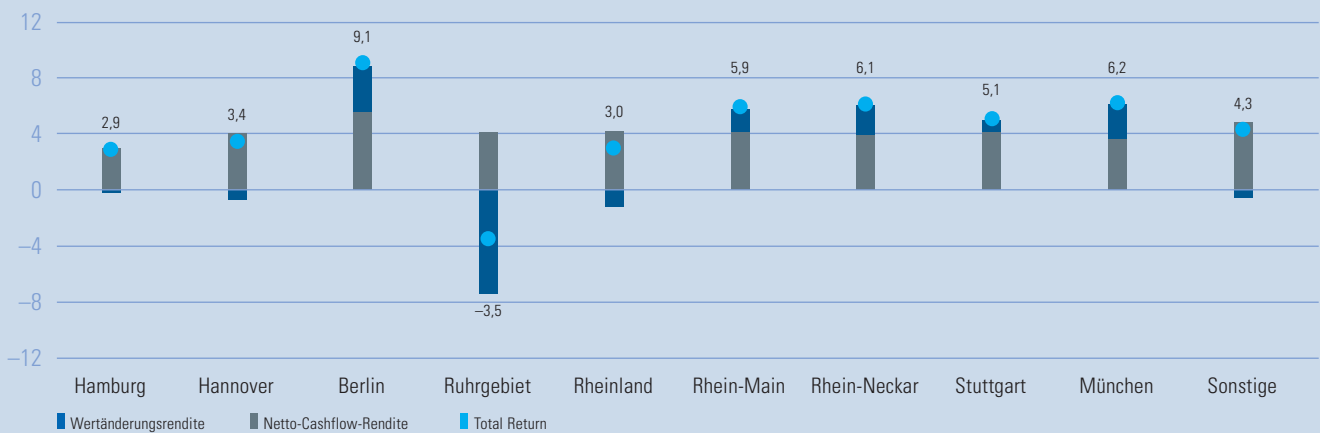
bei den vom GdW vertretenen Unternehmen in %



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Juni 2010

Regionale Performance von Wohnimmobilien, 2009

in %



Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH, 2010

Standortvorteil

1

Unter den 27 größten Städten Europas belegt Berlin Platz 1 als attraktivster Wohnimmobilienmarkt (PricewaterhouseCoopers/Urban Land Institute „Emerging Trends in Real Estate Europe 2010“).





Investitionsstandort

Innenstädte wieder beliebt

Berechnungen des Forschungsinstituts empirica zufolge wird die Zahl der Privathaushalte in Deutschland bis 2020 trotz Bevölkerungsrückgang zunehmen – und zwar um rund zwei Millionen Haushalte. Daher ist die Entwicklung der Haushalte für die Zukunft der Ballungsräume wichtiger als die Bevölkerungsentwicklung selbst. Von dieser Entwicklung profitieren derzeit besonders die Metropolen, denn jeder zweite interessierte Immobilienkäufer in Deutschland sucht gezielt nach Objekten in den Speckgürteln der Ballungsräume. Weitere 37 % wollen sogar direkt in die Stadt.

Die Innenstädte ziehen mit beruflichen Chancen und vielen Freizeitangeboten besonders junge Leistungsträger und besser verdienende Akademiker an. Dieser Zustrom jüngerer Gutverdiener und ein Anstieg der Anzahl der Haushalte lassen die Nachfrage nach Wohnungen und somit die Miet- und Kaufpreise steigen. Als Metropole profitiert auch Berlin von diesem Trend, das macht die Hauptstadt zu einem der interessantesten Investitionsstandorte der Republik.

Zukunftsstadt Berlin

Nach der Wiedervereinigung setzte in Berlin ein umfassender Strukturwandel ein, der mittlerweile zum Abschluss gekommen ist.

Das aktuelle Wirtschaftsgefüge prägen heute vor allem die Medienbranche, die Informations- und Kommunikationstechnik, der Tourismus, die Biotechnologie sowie die Medizintechnik. Als Stadtstaat ist Berlin das Zentrum der Metropolregion Berlin-Brandenburg und als Hauptstadt Regierungssitz, so spielt auch die Öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle.

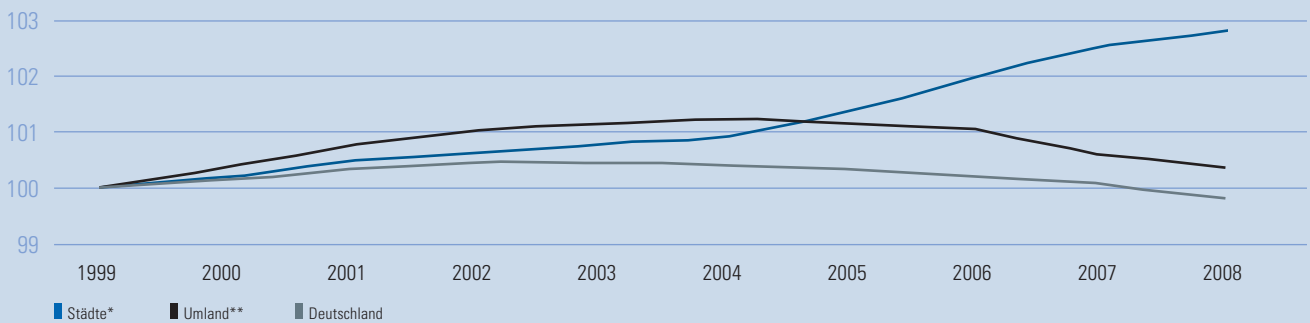
Viele Unternehmen, Organisationen und politische Vertretungen unterhalten bereits Dependancen in der Hauptstadt. In den nächsten Jahren werden noch einige hinzukommen, denn der Umzug von Bundesbehörden nach Berlin ist noch nicht abgeschlossen. 2013 wird der Bundesnachrichtendienst nach Berlin-Mitte verlegt. Voraussichtlich kommen somit 4.000 Mitarbeiter nach Berlin. Für weitere 1.000 Arbeitsplätze wird bereits zusätzlicher Platz eingeplant.

Auch andere Ministerien planen bei ihren Neubauten in Berlin schon Flächenreserven für umzugswillige Bonner Mitarbeiter ein. Von einem Zuzug insgesamt 6.000 Bundesbediensteter wird ausgegangen. Diese Zuwanderung von überwiegend einkommensstarken Haushalten kann ein positiver Impuls für den Berliner Wohnungssektor sein. Schon mehren sich die Anzeichen: So hat sich das Angebot an Wohnungen in Berlin zwischen den Jahren 2000 bis 2008 deutlich verknüpft. Der Grund: Die Haushaltszahlen übertreffen die



Bevölkerung in Deutschland

Index 1999=100



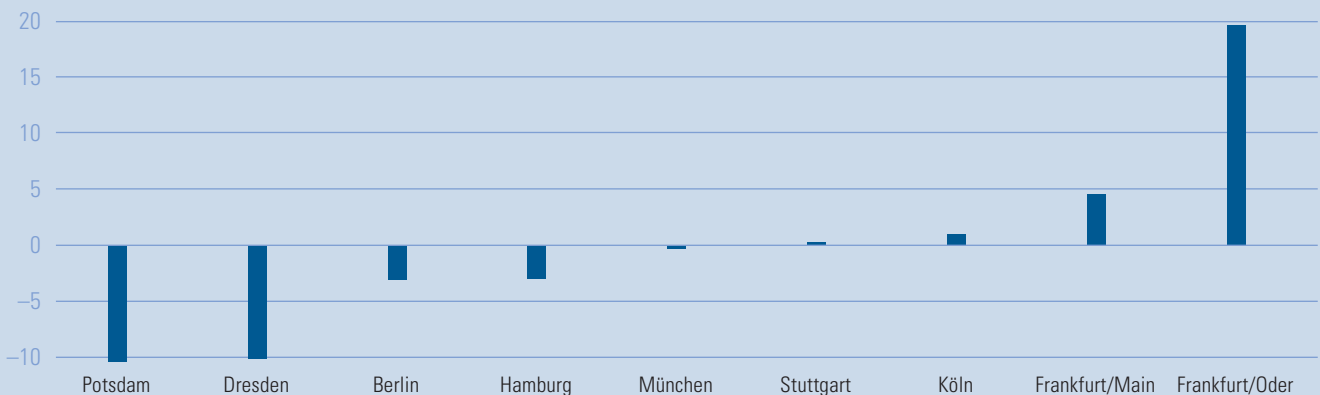
* Kreisfreie Städte mit mehr als einer halben Million Einwohnern

** Das Umland der Städte besteht aus den Land- und Stadtkreisen im Einzugsbereich der jeweiligen Kernstädte

Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 12. Mai 2010

Entwicklung des Wohnungsangebots deutscher Städte

Veränderung in Relation zur Marktgröße in % von 2000 bis 2008



Quelle: Euro Immobilienguide 2010



Anzahl der Wohnungsneubauten deutlich. Die Bundeshauptstadt verzeichnet damit eine ähnliche Entwicklung wie Potsdam, Dresden oder Hamburg.

Doch nicht nur für Diplomaten und Beamte wird Berlin als Standort wichtiger: Metropolen wie Berlin bieten gerade internationalen Unternehmen günstige Rahmenbedingungen für ihre Entwicklung. Die Internationalität eines Standorts ist bedeutsam, wenn infolge einer Standortentscheidung hoch qualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland einwandern oder das Unternehmen Arbeitskräfte auf dem internationalen Arbeitsmarkt gewinnen möchte. Berlin hat hier große Vorteile. Menschen aus 195 Staaten prägen den weltoffenen Charakter der Stadt. Das ist attraktiv, insbesondere für kreative Menschen, und kurbelt so den Wachstumsprozess der Hauptstadt weiter an, denn demografische und ökonomische Entwicklungen gehen häufig Hand in Hand.

Drei Geschwister: hohe Qualifikation, Spitzenforschung und Zukunftstechnologien

Im Cushman & Wakefield-Ranking hat sich Berlin von Rang 13 (2009) auf Rang 5 (2010) verbessert bei der Auswahl der Top-Standorte in Europa mit dem am besten qualifizierten Personal. Der Raum Berlin ist mit 48 Universitäten, 180.000 Studenten und vielen Forschungseinrichtungen der wichtigste Forschungsstandort in ganz Deutsch-

land. Qualifizierte Arbeitskräfte sowie die technologische Leistungsfähigkeit der Wirtschaft sind entscheidend für die Entwicklungschancen von Städten.

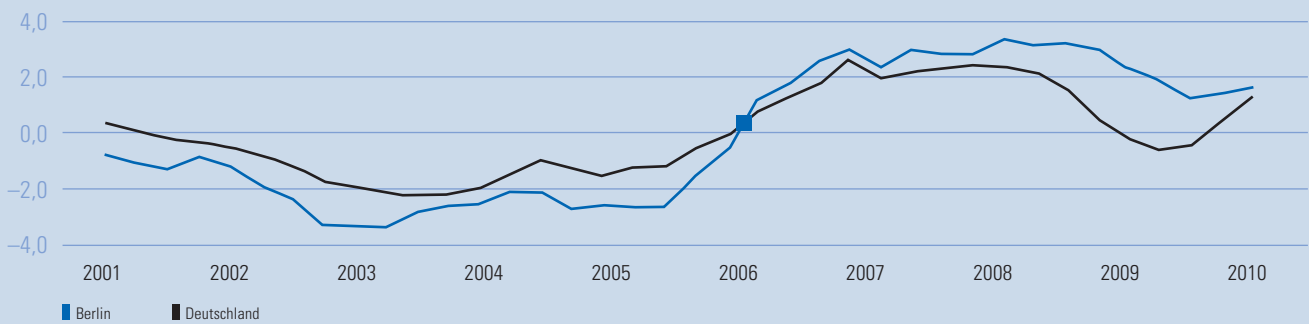
Und die Hauptstadt holt weiter auf: Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg zwischen 2006 und 2009 um 3,9 %. Im deutschen Durchschnitt fiel es dagegen um 1,4 %. Auch die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Berlin zwischen 2006 und 2009 überdurchschnittlich stark: Während sie in Gesamtdeutschland nur um 3 % zunahm, liegt der Wert für Berlin mit 6,2 % im gleichen Zeitraum mehr als doppelt so hoch. Im Dynamikvergleich der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der WirtschaftsWoche belegt Berlin den dritten Platz aller 16 Bundesländer. Auch das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) honoriert die Entwicklung der deutschen Hauptstadt: Im Städte-ranking 2010 liegt Berlin auf Platz 8, nach einem rasanten Aufstieg von Platz 24 im Jahr 2008.

Berlin ist heute ein Standort der Zukunftstechnologien, etwa mit dem Gesundheitsstandort Buch und dem Wissenschaftspark Adlershof. Berliner arbeiten in den Bereichen Biotechnologie, Information und Kommunikation, optische Technologien, Energietechnik, Medizintechnik und Verkehrssystemtechnik. Bei den Unternehmen in diesen Kompetenzfeldern betrug das jährliche Umsatzwachstum von 2002 bis 2008 insgesamt 8,8 %. Damit sind die Berliner weitaus leistungs-



Beschäftigung im Vergleich

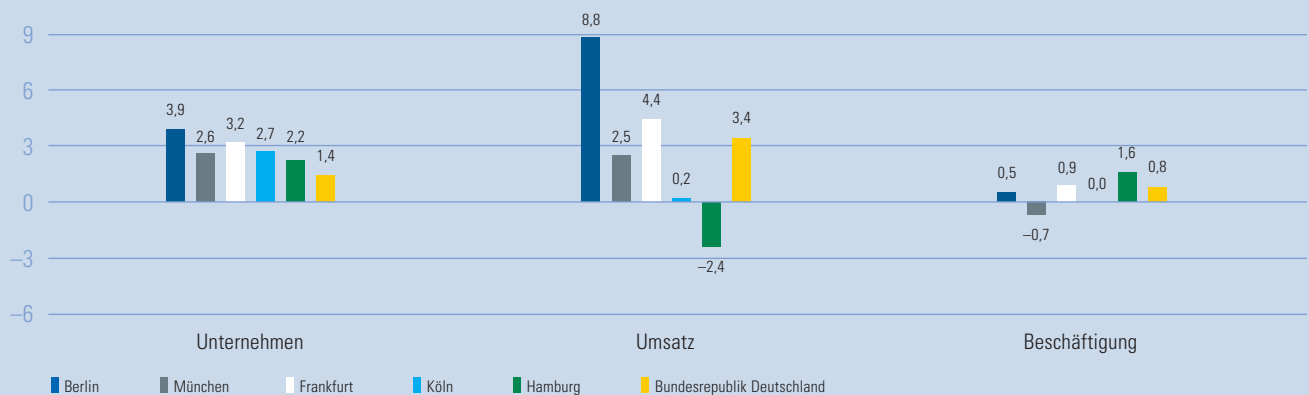
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



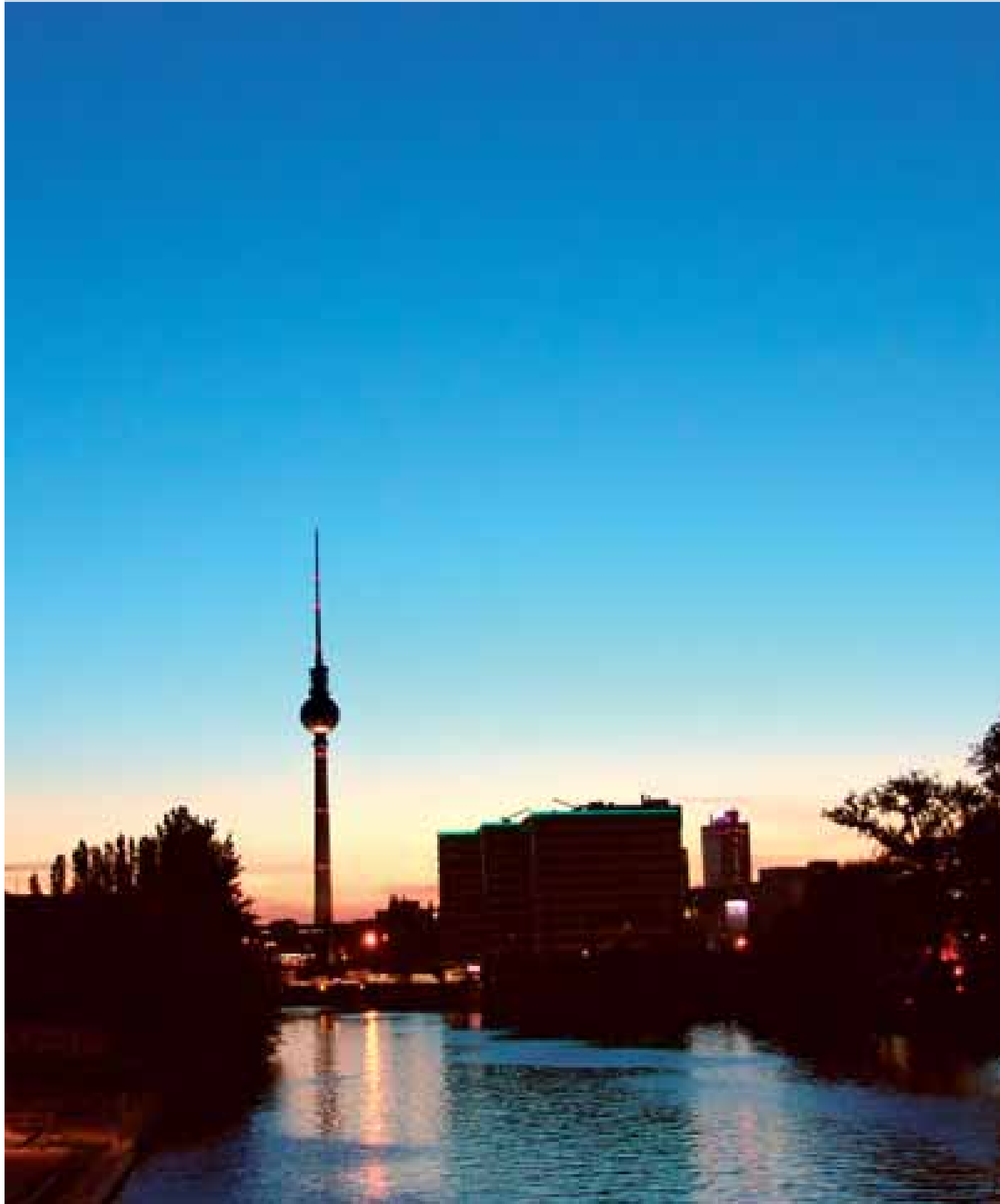
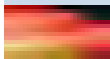
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 15. März 2011

Kompetenzfelder: Städte im Vergleich

Durchschnittliches jährliches Wachstum (2002–2008) in %

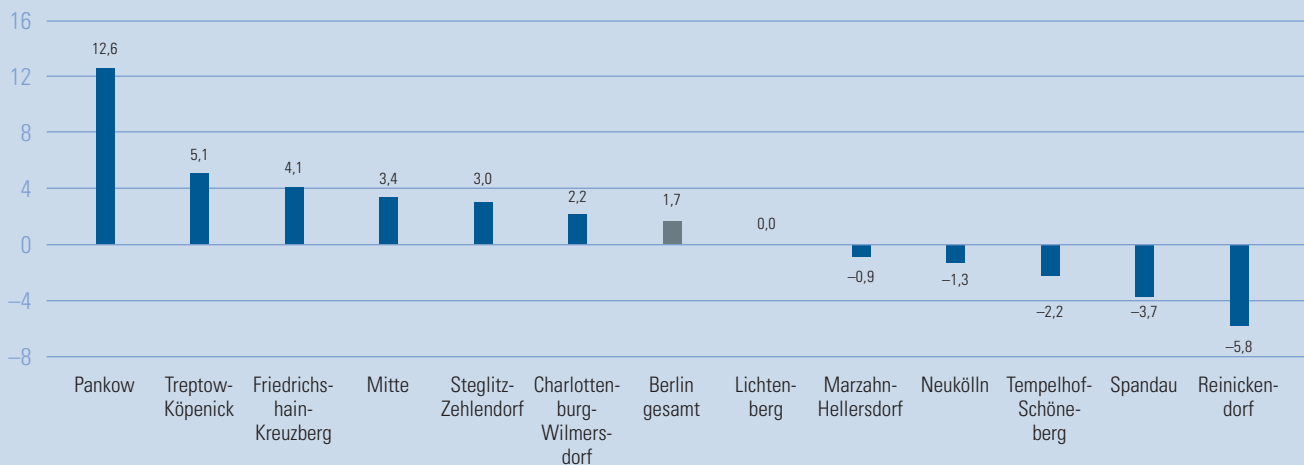


Quelle: Investitionsbank Berlin, September 2010



Bevölkerungszuwachs bis 2030 (Prognose)

in %



Quelle: Senatsverwaltung Berlin, Bevölkerungsprognose, Januar 2010

stärker als die deutschen Kompetenzfeldunternehmen insgesamt mit einem durchschnittlichen Wachstum von nur 3,4 %.

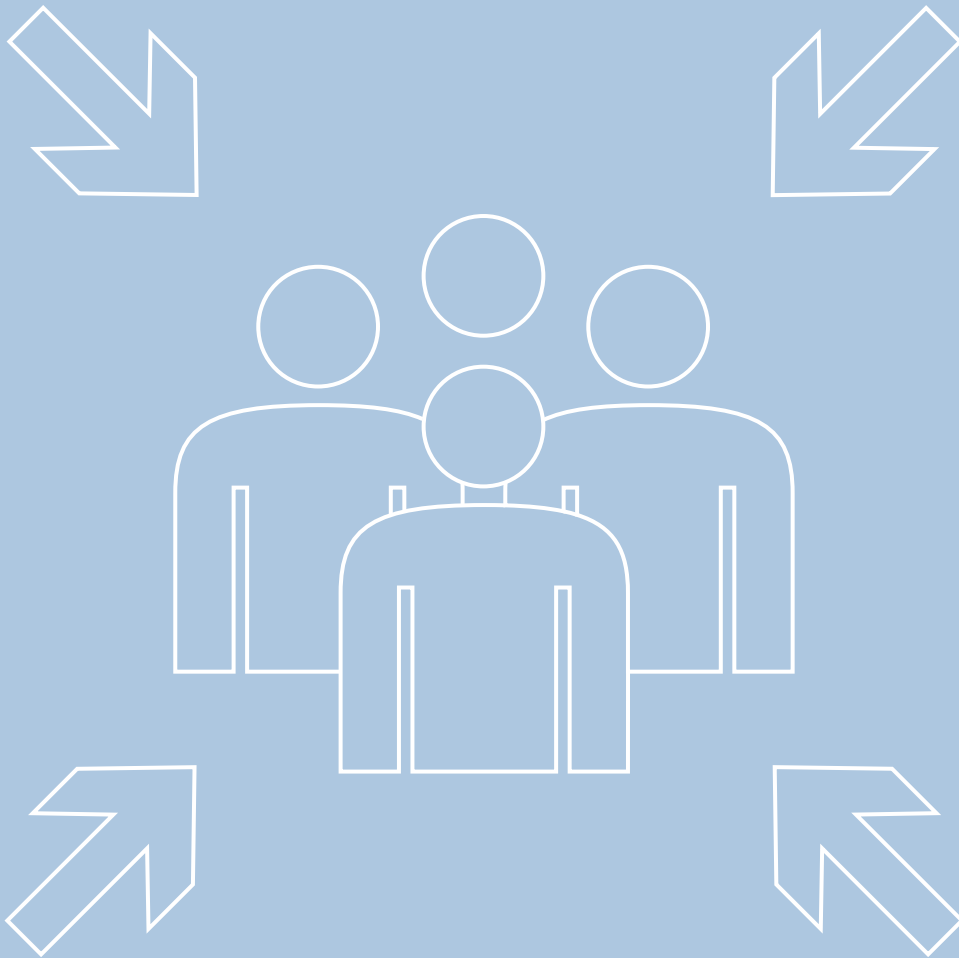
Auch der neue Flughafen ist für die Berliner Wirtschaft ein Standortaspekt höchster Priorität: Er allein soll rund 40.000 neue Arbeitsplätze in der Region schaffen. In Berlin treffen außerdem zehn internationale und nationale Eisenbahn-Hauptstrecken zusammen. Die Hauptstadt verfügt durch den neuen Hauptbahnhof über einen der modernsten Eisenbahnknoten Europas. Und: In Berlin stehen zudem drei Wasserstraßen für die Güterschifffahrt zur Verfügung.

Beste Voraussetzungen also für den wirtschaftlichen Erfolg der Hauptstadt: So liegt die Exportquote der Industrie in Berlin mit 46,8 % über dem Bundesdurchschnitt von 44,1 %. Insgesamt steigen in Berlin das Bruttoinlandsprodukt (BIP), die Arbeitsproduktivität, die Löhne, die Investitionsquote und das verfügbare Einkommen. Mit einem BIP von über EUR 90 Mrd. (2009) schlägt Berlin sogar das erfolgsverwöhnte Hamburg.

Lebensqualität ist ein wichtiger Standortfaktor

Der Reiz Berlins geht aber über sein wirtschaftliches Potenzial weit hinaus: Berlin ist eines der interessantesten Wissens-, Kultur-, Politik- und Kunstzentren Europas – ein hochattraktiver Ort also zum Leben und Arbeiten. Das spricht sich rum. Fast dreieinhalb Millionen Menschen leben hier und stetig werden es mehr: Bis 2030 wächst Berlin um voraussichtlich 1,7 %.

Mittendrin



Die beiden bereits erworbenen Mehrfamilienhäuser liegen in zentralen Lagen der Stadtteile Friedrichshain und Treptow.





Geschichtsträchtig und diplomatisch – bunt und vielseitig



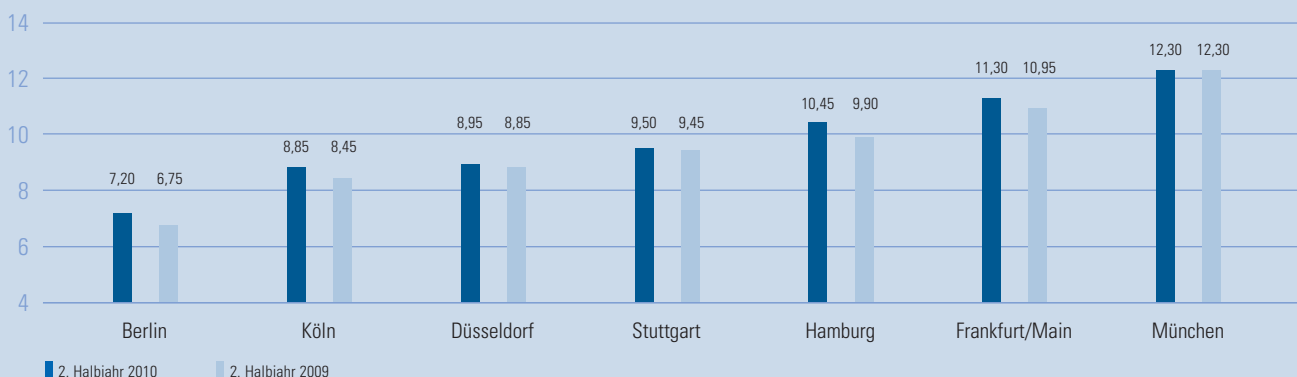
Berlins Bezirke

*wird ab vollständiger Inbetriebnahme des BBI geschlossen

Berlin – Tradition und Moderne

In der deutschen Geschichte stand Berlin immer für Innovationen, Unternehmertum und zukunftsweisende Technologien: In der deutschen Hauptstadt wurde 1816 die erste Dampflokomotive des Kontinents hergestellt. 21 Jahre später legte August Borsig den Grundstein für seine Maschinenfabrik. Darauf folgten die heutigen Global Player wie Siemens (1847), Schwarzkopff (1852), Schering (1864) und AEG (1883). Die Bayer Schering Pharma AG hat heute 5.300 Arbeitnehmer in Berlin und gehört zu den zehn größten Spezial-Pharmaunternehmen weltweit. Die Siemens AG hat heute 12.890 Arbeitnehmer in Berlin und Niederlassungen in über 190 Ländern der Welt. In Berlin liegt auch Europas größtes Universitätsklinikum: Die Berliner Charité ist die älteste medizinische Bildungseinrichtung in Deutschland (gegründet 1710) und beschäftigt heute 12.800 Arbeitnehmer. Für die Deutsche Bahn arbeiten 17.550 Menschen in Berlin, für die Berliner Verkehrsbetriebe weitere 11.030. Vattenfall, als fünftgrößtes Energieunternehmen in Europa, hat derzeit 5.680 Arbeitnehmer in Berlin. Die Deutsche Telekom AG und die Deutsche Post AG beschäftigen jeweils 9.000 Menschen in der Hauptstadt. Weitere große Arbeitgeber sind zum Beispiel die Metro AG, die Dussmann-

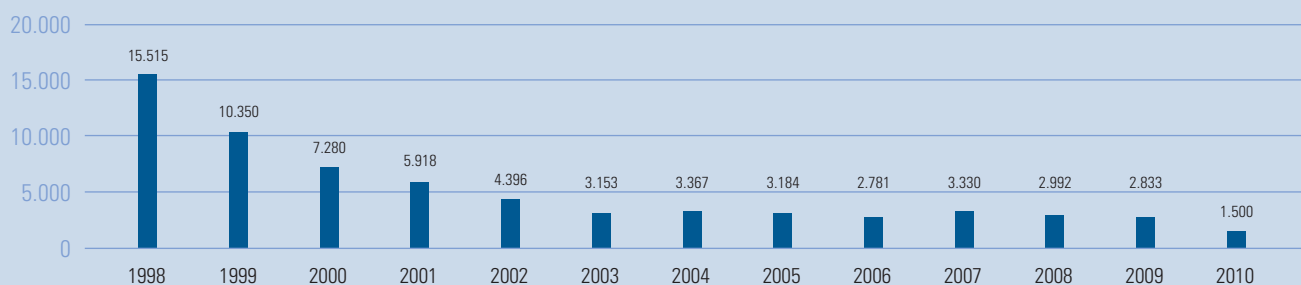
Angebotsmieten im Durchschnitt in EUR/m²/Monat



Quelle: Jones Lang LaSalle, 16. Februar 2011

Berlin – anhaltend geringe Neubautätigkeit

Wohnungsfertigstellungen in Berlin 1998 bis 2010



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Der Immobilien Brief, März 2011

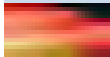
Gruppe, die Kaiser's Tengelmann AG, die Berlinwasser Holding AG, die Landesbank Berlin Holding AG und die Edeka Gruppe.

Steigende Mieten, sinkender Leerstand

Heute ist Berlin eine junge und moderne Metropole. Über 23 % der Gesamtbevölkerung sind jünger als 25 Jahre. Die beruflichen Chancen und die gute Lebensqualität ziehen besonders junge Leistungsträger in die Stadt. Der Bevölkerungszuwachs sowie die konjunkturelle Verbesserung und der Anstieg der verfügbaren Einkommen lassen eine positive Preis- und Mietentwicklung im Berliner Wohnungsmarkt erwarten. Noch sind die Berliner Mieten im Bestand vergleichsweise niedrig, wie auch die Grafik des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle belegt. Berlin zeigt in seiner Entwicklung jedoch enormes Aufholpotenzial. Das wird sich auch in den nächsten Jahren in weiter steigenden Mieten äußern, ein Ende ist laut Jones Lang LaSalle nicht abzusehen.

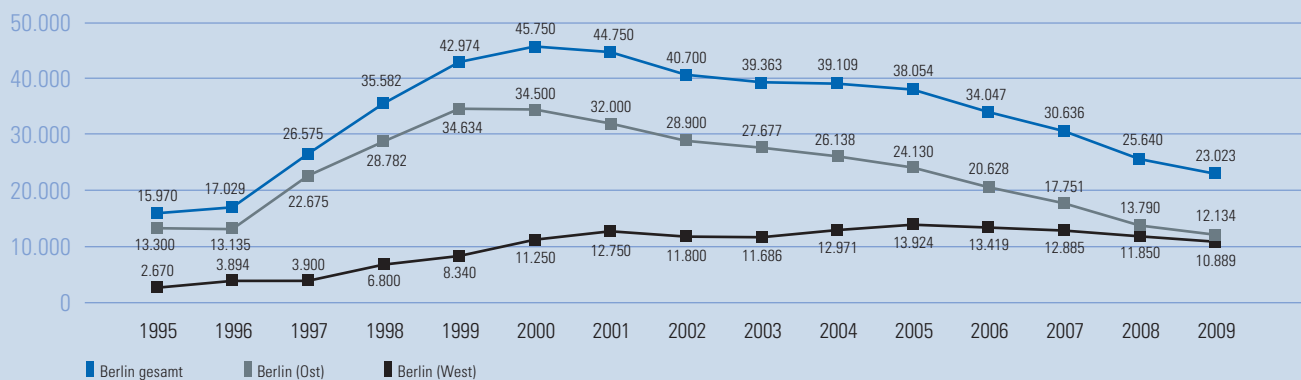
Dagegen ist der Neubau von Wohngebäuden seit 1997 rückläufig: Die Abbildung zeigt deutlich, dass in Berlin in den letzten Jahren kaum noch neue Wohnungen in nennenswertem Umfang entstanden sind. Mit rund 3.000 jährlich neu gebauten Wohnungen wird nicht einmal genügend Wohnraum geschaffen, um den Schwund durch Abriss oder Zweckentfremdung auch nur annähernd auszugleichen. Der Grund: Wohnen in der Hauptstadt war viele Jahre konkurrenzlos billig im Vergleich zu anderen deutschen Top-Großstädten. Neubauten lohnten sich einfach nicht, im Gegenteil: Noch vor wenigen Jahren fand es der Senat bei 100.000 leer stehenden Wohnungen noch eine gute Idee, überflüssige Plattenbauten abzureißen. Zusätzlich wurde vor knapp zehn Jahren unter „rot-roter“ Regierungsverantwortung der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Berlin eingestellt.

Aufgrund der seit Jahren niedrigen Bauleistung der Stadt und der gestiegenen Nachfrage geht auch der Wohnungsleerstand in Berlin



Leer stehende Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU

in Berlin 1995 bis 2009; Anzahl Wohneinheiten



Quelle: BBU, Marktmonitor 2010

weiter zurück. So veröffentlichte etwa der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) 2010 Zahlen, die sogar auf einen zukünftigen Wohnraummangel, zumindest in beliebten Stadtteilen, hinweisen könnten. Demnach sank der Leerstand in den 568.491 von BBU-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen 2009 um 0,4 Prozentpunkte auf durchschnittlich 3,5 %. Dies ist der niedrigste Wert seit 1997, als die Leerstandsquote 3,3 % betrug.

Experten der Immobilienbranche sind sich einig: Die Voraussetzungen für einen weiterhin prosperierenden Wohnungsmarkt in Berlin sind erfüllt, die Wirtschaftskraft der jungen Hauptstadt ist in den letzten Jahren überproportional gewachsen. Dank dieses ökonomischen Aufschwungs und dem Interesse am Wohnimmobilienmarkt ist der Berliner Markt für gehobenes Wohnen so attraktiv wie schon lange nicht mehr.

Berlin privat – wo man gerne wohnt

Berlin hat auch architektonisch weit mehr zu bieten als nur das Brandenburger Tor, den Reichstag, Kurfürstendamm, Checkpoint Charlie oder die Museumsinsel. Der größte Teil Berlins ist durch den Status als neue gesamtdeutsche Hauptstadt brandneu. Beim Aufbau wurde Wert gelegt auf Platz, Licht, Luft, einfache Wege, Komfort und Schönheit. Das spezielle Berliner Flair erlebt man am besten bei einem ausgedehnten Spaziergang. Dabei wird schnell klar: Die Stadtviertel und Kieze haben ihre jeweils ganz eigene Atmosphäre.

So zum Beispiel im Berliner Norden, in Pankow: Hier lebt man mitten in der Großstadt fast wie auf dem Lande. Hier gibt es sogar noch Bauernhöfe, auf denen bis in die 1960er-Jahre frisch gemolkene Milch verkauft wurde. Ein Traum für Familien, denn mit vielen Parks und Spielplätzen ist Pankow für Kinder ideal. Für kinderlose, junge Paare ist dagegen der Prenzlauer Berg sehr anziehend. Neben den weiter westlich gelegenen Quartieren Charlottenburg und Mitte ist der Prenzlauer Berg in Ostberlin wohl der lebendigste Stadtteil. Hier ist die Kneipendichte so hoch wie nirgendwo sonst in Deutschland. Das finanzstarke Publikum zieht es eher nach Westen, nach Charlottenburg-Wilmersdorf. Für die zentrale Lage und das stimmungsvolle Altbau-Umfeld zahlen Mieter hier gern ein paar hundert Euro mehr Miete als für vergleichbare Wohnungen in anderen Vierteln. Der Innenstadtbezirk Mitte ist sehr heterogen. In ihrem Kernbereich befinden sich die zentralen Institutionen von Politik, Wirtschaft und Kultur. Im zugehörigen Ortsteil Tiergarten gibt es dagegen eine große Bandbreite von guten bis einfachen Wohnlagen.

Gerade bei jüngeren Berlinern ist Friedrichshain-Kreuzberg sehr beliebt: Im Vergleich hat dieser Bezirk die jüngste Bevölkerung mit einem Durchschnittsalter von nur 37,3 Jahren. Der östliche Innenstadtbezirk grenzt im Nordwesten unmittelbar an das historische Zentrum. Hier gibt es ein großes Angebot von Kneipen, Bars, Galerien, Szeneläden und multikulturelles Flair, damit gilt Friedrichshain als waschechter „Szenekiez“. Aber auch ruhigere Ecken mit



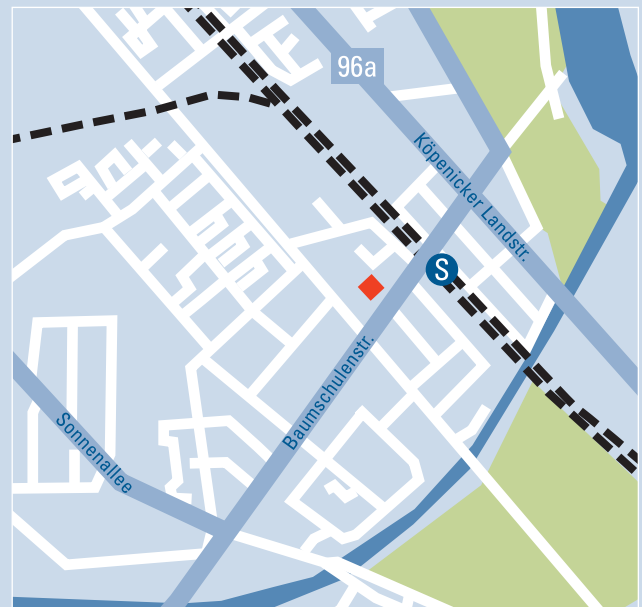
■ Standort des Wohn- und Geschäftshaus Straßmannstraße

Grünflächen und Parks, wie etwa dem Volkspark Friedrichshain, der ältesten kommunalen Parkanlage Berlins, laden zum Verweilen ein. Überdies liegt der Stadtteil auch am Wasser: Die Oderbaumbrücke – das Wahrzeichen der beiden Bezirke – verbindet Friedrichshain und Kreuzberg über die Spree hinweg.

Friedrichshain ist vielleicht die heterogenste Wohngegend Berlins, sie lebt von den Gegensätzen: Während im Osten noch immer sanierte und unsanierte Plattenbauten der DDR das Bild prägen, ist im Westen des Stadtteils die alte Bausubstanz der Gründerzeit größtenteils erhalten und häufig auch saniert. Neubauten sind selten, denn in den gefragten Baulagen in Friedrichshain gibt es kaum Baulücken. Laut Euro-Immobilienguide 2010 zählt Friedrichshain zu den Berliner Stadtteilen mit klar positivem Preistrend: So stieg etwa der Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen hier von 2007 bis 2009 um 6 %. Für Immobilienexperten steht fest: Friedrichshain ist in puncto Miethöhe und Kaufpreise längst nicht auf dem Niveau von Mitte oder Prenzlauer Berg, dennoch hat das Viertel enormes Potenzial. Hier steht auch eines der ersten Fondsobjekte, ein 1910 gebautes und 2005 vollständig saniertes Wohn- und Geschäftshaus.

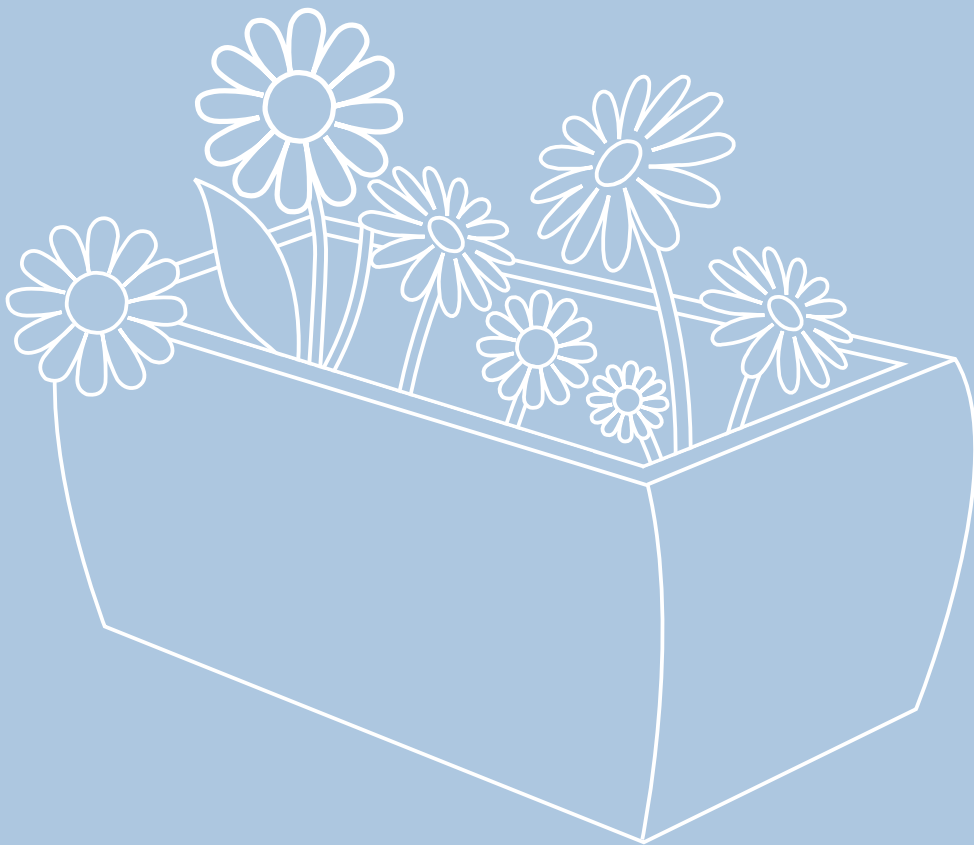


Ein weiteres Fondsobjekt, ein 1900 gebautes Wohn- und Geschäftshaus, liegt im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Der südöstlichste Ausläufer der Bundeshauptstadt ist der größte, grünste und wasserreichste Bezirk Berlins. Er avanciert mit der Humboldt-Universität, der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) und der Hochschule für Schauspielkunst „Ernst Busch“ zum herausragenden Universitätsstandort. Hier liegt aber auch Europas modernster Technologiepark, die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien „WISTA“, sowie der Innovationspark Wuhlheide und das Technologie- und Gründerzentrum Spreekie. Sie bieten kleinen, innovativen Jungunternehmen die perfekte Basis für Wachstum und Entwicklung. Und die Nähe zum neuen Großflughafen „Willy Brandt“ begünstigt auch die Ansiedlung internationaler Unternehmen und Organisationen und macht Treptow-Köpenick zu einem Wirtschaftsstandort mit hervorragenden Zukunftsperspektiven.



■ Standort des Wohn- und Geschäftshauses Baumschulenstraße

Attraktive Wohnhäuser



Vollständig sanierte und nahezu vollständig vermietete Wohnhäuser in Berlin bieten gute Investitionschancen.





Für den Fonds bereits erworbene Wohn- und Geschäftshäuser Baumschulenstraße (links) und Straßmannstraße (rechts)

Wohnen in Gründerzeitbauten

Grundstücke

Das Grundstück in der Straßmannstraße liegt mit einer Größe von 922 m² im Stadtteil Friedrichshain. Es ist eine gesuchte Wohnlage in normal befahrener Seitenstraße. In fußläufiger Entfernung befinden sich alle relevanten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindertagesstätten und Grünflächen zum Flanieren, wie der Volkspark Friedrichshain, befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die verkehrliche Infrastruktur ist als gut einzuschätzen, in der Nähe verlaufen die Bundesstraßen B 96a und B 1/5. Die Anbindung an den ÖPNV besteht über die nahen U-Bahnhöfe „Weberwiese“ und „Frankfurter Tor“ sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien.

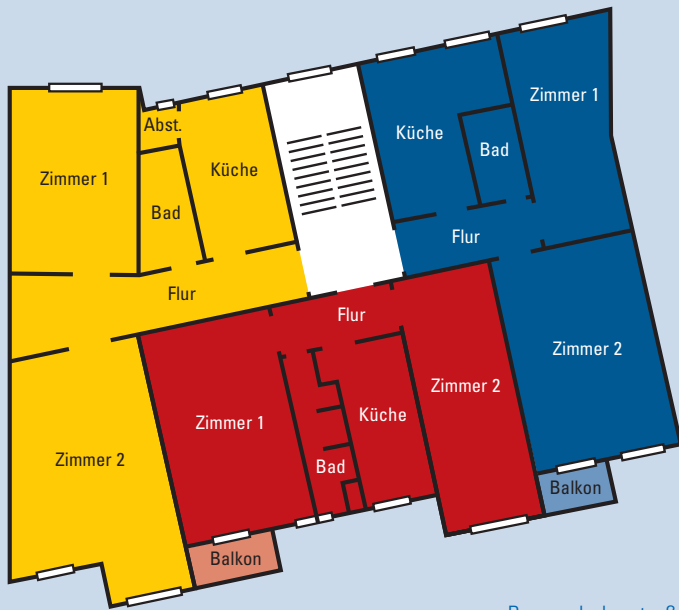
Das Grundstück der Baumschulenstraße hat eine Größe von rund 1.120 m², wovon knapp 900 m² real abgeteilt werden und auf das Fondsobjekt entfallen. Gemäß Mietspiegel 2009 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage im Stadtteil Treptow. Der Stadtteil ist geprägt durch sanierte Wohnbauten und einen hohen Grünanteil. Auch hier befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindertagesstätten in der näheren Umgebung. Der nahe gelegene Plänterwald und der Treptower Park laden die Großen und Kleinen zum Entspannen und Spielen ein. Die Anbindung ist ebenfalls gut durch den nahgelegenen S-Bahnhof Baumschulenweg und auch die Autobahn A 100/A113 ist mit dem Pkw schnell zu erreichen.

Gebäude

Bei dem Objekt Baumschulenstraße handelt es sich um ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit zwei kleinen Gewerbeeinheiten und ausgebautem Dachgeschoss im Vorderhaus sowie einem ausbaufähigen Dachgeschoss im Hinterhaus. Vollständige Sanierungsmaßnahmen am Objekt und in den Wohnungen sowie der Dachgeschossausbau fanden 2000 statt, sodass das Gebäude in einem guten Zustand ist. Der Gebäudekomplex umfasst 22 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 49 bis 109 m². Etwa zwei Drittel der Wohnungen haben zwei Zimmer. Die Gesamtmietfläche umfasst 1.492 m², davon 159 m² Gewerbeflächen.

Das Objekt Straßmannstraße ist ein fünf- bzw. sechsgeschossiges, aus der Gründerzeit stammendes Wohngebäude, bestehend aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Hinterhaus. Die Wohnungsstruktur ist heterogen und hält für jede Nachfrage Wohnungen bereit. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Vollständige Sanierungsmaßnahmen am Objekt und in den Wohnungen fanden 2004/2005 statt. Das Objekt ist laufend instand gehalten und in einem guten Zustand. Die Mietfläche von rund 2.367 m² verteilt sich auf 34 Wohnungen (ca. 2.190 m²) sowie drei Gewerbeeinheiten (ca. 176 m²).

Beispiele für verschiedene Wohnungstypen (Auswahl)

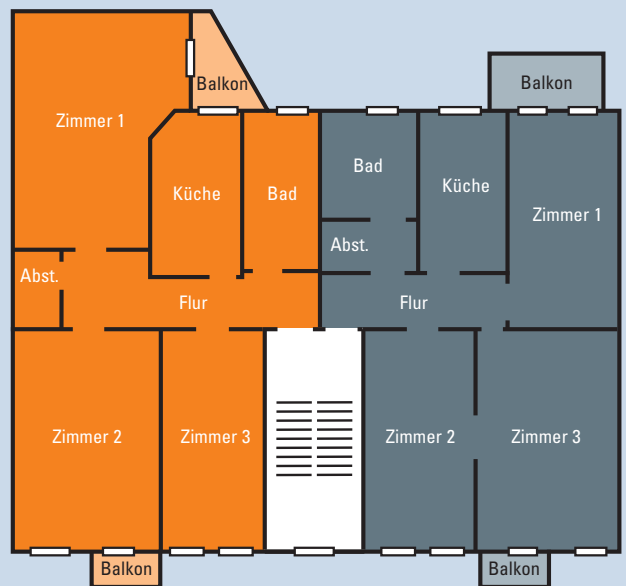
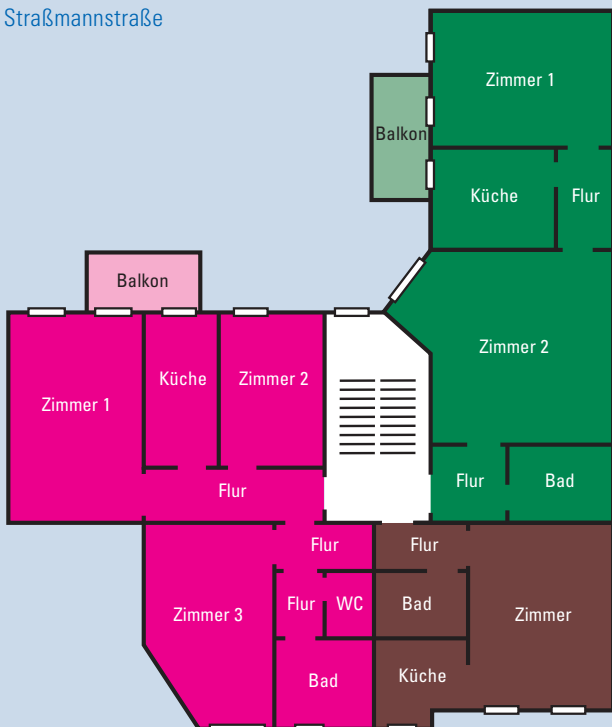


Baumschulenstraße

- 2-Zimmer-Wohnung (ca. 73 m²)
- 2-Zimmer-Wohnung (ca. 61 m²) mit Balkon
- 2-Zimmer-Wohnung (ca. 59 m²) mit Balkon
- 3-Zimmer-Wohnung (ca. 84 m²) mit Balkon
- 2-Zimmer-Wohnung (ca. 71 m²) mit Balkon
- 1-Zimmer-Wohnung (ca. 32 m²)
- 3-Zimmer-Wohnung (ca. 104 m²) mit Balkon
- 3-Zimmer-Wohnung (ca. 91 m²) mit Balkon

Abst. Abstellraum

Straßmannstraße



Beschreibung der baulichen Anlagen

	Baumschulenstraße	Straßmannstraße
Bauart	Massivbauten unterkellert	Massivbau teilunterkellert
Baujahr	1900; 2000 saniert	1910; 2004/2005 saniert
Rohbau/Außenwände/Fassaden	Mauerwerk, verputzt, weiß mit farbigem Sockel	Mauerwerk, verputzt, gelbe Fassadenfarbe
Innenwände/Wohnungstrennwände	massiv, verputzt	massiv, verputzt
Dach	Mansarddach mit Betondachpfannen und im Flachbereich Bitumen	Mansarddach mit Dachziegeln und im Flachbereich Bitumen
Fußböden	i.d.R. Dielen oder Teppich	i.d.R. Dielenbelag mit Klarlack
Decken	i.d.R. Holzbalkendecke	i.d.R. Holzbalkendecke
Balkone	massiv	verzinkte Stahlkonstruktion Vorderhaus: massiv mit Stahlbrüstung
Türen (Hauseingang)	Holztüren	Vorderhaus: Holztüren Seitenflügel/Hinterhaus: Kunststoff
Fenster	Kunststoff, isolierverglast Treppenhaus: Holz	Wohnungen: i.d.R. Kunststoff, isolierverglast, Treppenhaus: Vorderhaus + Hinterhaus Holzfenster, Seitenflügel: Kunststoff
Treppen	Holz massiv mit Hartbelag Holzgeländer	Holz massiv mit Textilbelag Holzgeländer
Küchen	Spüle und Herd vermietetseitig, alle weiteren Einbauten durch Mieter unterschiedlich	i.d.R. Einbauküche mit Kühlschrank, Edelstahlspüle, Herd mit Ceranfeld und Wrasenabzug, Arbeitsplatte, Fliesenschild im Bereich der Arbeitsplatte
Gebäudetechnik	Die Heizung, Sanitäranlagen inkl. Leitungsinstallationen sind im Zuge der Sanierung in 2000 weitgehend erneuert worden. Gaszentralheizung	2004/2005 komplett saniert Gaszentralheizung Brennwertthermen i.d.R. Flachheizkörper weiß beschichtet i.d.R. Sanitärobjekte modern und zeitgemäß i.d.R. elektronische Heizkostenzähler
Außenanlagen	Büsche und alter Baumbestand separate Müllbehälter	Büsche und alter Baumbestand Fahrradabstellplatz bekieste Traufstreifen an der Außenwand

Gemäß BulwienGesa AG, die mit der Erstellung jeweils eines Bewertungsgutachtens beauftragt wurde, hinterlassen die Objekte einen guten und zeitgemäßen Eindruck.

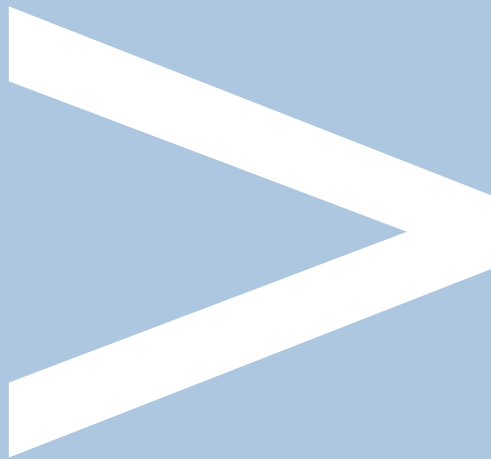
Vermietung

Die Wohnungen sind voll vermietet, die Wohnungen der Straßmannstraße zu durchschnittlich EUR 6,53/m² im Monat und die der Baumschulenstraße zu durchschnittlich EUR 5,47/m² im Monat. Das Kosmetikstudio mit 42 m² in der Baumschulenstraße ist zu EUR 13,5/m²

im Monat vermietet, die zweite Gewerbeeinheit des Objektes mit 117 m² ist seit 1. Mai 2011 zur Nutzung als Modeboutique vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ab 1. Juli 2011 EUR 1.100,00. Zwei der drei Gewerbeflächen der Straßmannstraße sind zu durchschnittlich EUR 7,68/m² im Monat vermietet, eine Einheit mit ca. 48 m² steht leer.



Nachfrage übersteigt Angebot



Geringe Neubautätigkeit, steigende Haushaltszahlen, überproportional gesunkene Leerstandsraten sind gute Voraussetzungen für Prognosesicherheit.





Investition

Der Anleger beteiligt sich direkt als Kommanditist oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin, die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, als Treugeber an einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft als GmbH & Co. KG („Fonds KG“). Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG ist die HT AIF Management GmbH („AIF GmbH“) und Komplementärin ohne Einlage die HTD9 Verwaltungs GmbH.

Die nachfolgenden Prognosen basieren auf einem beispielhaften Volumen, da das Investitionsvolumen und somit das Eigenkapital variabel sind.

Investition

Die Fonds KG hält einen wirtschaftlichen Anteil von 99,73 % an der Objekt KG. Dabei werden in der Zielstruktur 94,89 % der Anteile an der Objekt KG direkt von der Fonds KG gehalten. Weitere 5,1 % werden dann von der Beteiligungs GmbH und 0,01 % von der Geschäftsführenden Kommanditistin AIF GmbH gehalten. An der Beteiligungs GmbH ist die Fonds KG wiederum zu 94,9 % beteiligt. Die verbleibenden Anteile an der Beteiligungs GmbH werden von der Geschäftsführenden Kommanditistin AIF GmbH gehalten. Die Objekt KG ist Erwerberin der Immobilien.

Erläuterungen Investitionsplan Fonds KG (Prognose)

Mittelverwendung

Anschaffungskosten

Die Fonds KG hält einen Anteil an der Beteiligungs GmbH von 94,9 % des Stammkapitals sowie einen Anteil an der Objekt KG von 94,89 % des Kommanditkapitals.

Gebühren und Vergütungen

Platzierungsgarantie

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG eine vereinbarte Vergütung in Höhe von 1,25 % der Platzierungsgarantiesumme von EUR 5,0 Mio. Die Vergütung ist umsatzsteuerfrei.

Objektaufbereitungsgebühr

Aus dem Objektaufbereitungsvertrag erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH eine vereinbarte Gebühr in Höhe von 1,16 % der jeweiligen Kaufpreise der Immobilien, mindestens jedoch TEUR 170, inkl. Umsatzsteuer.

Eigenkapitalvermittlungsgebühr

Für die Beschaffung des erforderlichen Eigenkapitals erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH gemäß Eigenkapitalvermittlungsvertrag eine Vergütung in Höhe von insgesamt 7,5 % des vermittelten nominellen Eigenkapitals. Die Vergütung ist umsatzsteuerfrei.

Investitionsplan Fonds KG (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe*
Anschaffungskosten		
Beteiligung an Objekt KG	10.361.988	77,4
Beteiligung an Beteiligungs GmbH	623.417	4,7
Gebühren und Vergütungen		
Platzierungsgarantie	62.500	0,5
Eigenkapitalvermittlung	974.625	7,3
Objektaufbereitung	208.800	1,6
Fondskonzeption	214.500	1,6
Treuhandgebühr	29.900	0,2
Nebenkosten der Vermögensanlage inkl. Eigenkapitalzwischenfinanzierung	455.100	3,4
Liquiditätsreserve	459.020	3,4
Investition gesamt	13.389.850	100,0
*gerundete Werte		

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe*
Eigenkapital		
Geschäftsführende Kommanditistin	5.000	0,04
einzuwerbendes Eigenkapital	12.995.000	97,1
Agio	389.850	2,9
Finanzierung gesamt	13.389.850	100,0
*gerundete Werte		

Konzeptionsgebühr

Für die Erstellung der Fondskonzeption in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht, die Koordination der Erstellung des erforderlichen Vertragswerkes (inkl. Steuergutachten und Prospekt) sowie die Koordination der spezialisierten Berater erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH eine einmalige vertragliche Vergütung in Höhe von 1,65 % des nominellen Eigenkapitals der Fonds KG, mindestens jedoch TEUR 180, einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Treuhandgebühr

Die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH erhält eine vertragliche Treuhandgebühr in Höhe von 0,23 % des nominellen eingeworbenen Eigenkapitals der Fonds KG inkl. einer ggf. anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nebenkosten der Vermögensanlage

Für Beratungskosten, insbesondere steuerliche und rechtliche, die Prospekterstellung, die Zwischenfinanzierungskosten und sonstige Kosten sind rund TEUR 455 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert.

Liquiditätsreserve

Vorsorglich wurde eine Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes und zur Glättung des Ausschüttungsverlaufes in Höhe von rund TEUR 459 gebildet.

Mittelherkunft

Das Eigenkapital der Fonds KG setzt sich zusammen aus der Kommanditeinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von TEUR 5 und dem einzuwerbenden Kapital in Höhe von maximal EUR 19.995.000 zuzüglich der Kapitalrücklage in Höhe des Agios von maximal EUR 599.850 (3 % des einzuwerbenden Kapitals). Die Prognose geht von einem nominellen Eigenkapital von rund EUR 13,0 Mio. zzgl. 3 % Agio aus.

In der Kalkulation wurde angenommen, dass der Nutzen- und Lastenübergang der noch zu erwerbenden Objekte per 31. Dezember 2011 erfolgt ist. Die Anleger zahlen 17 % ihrer Beteiligungssumme zuzüglich Agio in Höhe von 3 % mit Beitritt, die restlichen 83 % der nominellen Beteiligungssumme werden nach Kapitalbedarf bzw. Erwerb der Immobilien angefordert.

Auf Ebene der Fonds KG wurde keine Fremdmittel-Endfinanzierung aufgenommen.

Die Berenberg Bank stellt der Fonds KG einen Kreditbetrag von bis zu EUR 5,0 Mio. zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung zur Verfügung. Der Kreditbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen ist bis zum 31. Dezember 2011 zurückzuzahlen. Detaillierte Informationen zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung befinden sich auf der Seite 111.

Investitionsplan Objekt KG (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe
(1) Kaufpreis	18.000.000	82,87
(2) Anschaffungsnebenkosten	2.070.000	9,53
(3) Sonstiges/Due Diligence	300.000	1,38
(4) Finanzierungskosten	1.350.000	6,22
Investition gesamt	21.720.000	100,00

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
Eigenkapital	10.920.000	50,3
Anteil Fonds KG	10.361.988	
Anteil Beteiligungs GmbH	556.920	
Anteil AIF GmbH	1.092	
Fremdkapital	10.800.000	49,7
Finanzierung gesamt	21.720.000	100,0

Erläuterungen Investitionsplan Objekt KG (Prognose)

Mittelverwendung

1) Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke und die Wohngebäude ist mit dem 15,70-Fachen der jährlichen Nettokaltmiete kalkuliert. Auf Basis einer Nettokaltmiete von ca. EUR 6,0 pro m² und Monat ergibt sich bei rund 15.257 m² und 100 Stellplätzen zu EUR 40 pro Stellplatz und Monat ein Kaufpreis von rund EUR 18,0 Mio. Im Kaufpreis ist ein geschätzter Grundstückswert in Höhe von rund EUR 2,7 Mio. enthalten. Für rund EUR 4,58 Mio. wurden bereits Immobilien angekauft: das Objekt Baumschulenstraße zu rund EUR 1,56 Mio. (Ankaufsfaktor 14,65-fach der Sollmiete von EUR 106.243 p. a.) und das Objekt Straßmannstraße zu EUR 3,02 Mio. (Ankaufsfaktor 16,06-fach der Sollmiete von EUR 188.000 p. a.). Die Gesamtmietfläche der Baumschulenstraße umfasst 1.492 m² und der Straßmannstraße 2.367 m².

2) Anschaffungsnebenkosten

Im Zuge des Erwerbs der Immobilien entstehen Grunderwerbsteuer sowie Notar-, Makler-, Beratungs- und Gerichtskosten in Höhe von voraussichtlich rund EUR 2,07 Mio. inkl. Umsatzsteuer bzw. rund 11,5 % der Kaufpreise.

3) Sonstiges/Due Diligence

Für Beratungsleistungen insbesondere im Rahmen des Ankaufs der Immobilien sind TEUR 100 und für Instandhaltungen der Anfangsjahre TEUR 200 jeweils inkl. Umsatzsteuer kalkuliert.

4) Finanzierungskosten

Im Zusammenhang mit den Hypothekendarlehen sind 0,5 % der Darlehenssumme für Bearbeitungsgebühren sowie eine Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % der Darlehenssumme kalkuliert.

Weiterhin erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH für die Beschaffung der Hypothekendarlehen eine vertragliche Darlehensvermittlungsgebühr in Höhe von 2 % der Darlehenssumme. Diese Vermittlungsgebühr ist umsatzsteuerfrei.

Mittelherkunft

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Objekt KG wird zu 94,89 % von der Fonds KG und zu weiteren 5,1 % von der Beteiligungs GmbH gehalten. Die verbleibenden Anteile an der Objekt KG werden von der Geschäftsführenden Kommanditistin gehalten.

Investitionsplan Beteiligungs GmbH (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe
Beteiligung an Objekt KG (5,1 %)	556.920	84,8
Ertrag- und Abgeltungsteuern	100.000	15,2
Investition gesamt	656.920	100,0

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
Kapitaleinlage AIF GmbH (5,1 %)	33.503	5,1
Kapitaleinlage Fonds KG (94,9 %)	623.417	94,9
Finanzierung gesamt	656.920	100,0

Fremdkapital

Das Fremdkapital beträgt voraussichtlich EUR 10,8 Mio., maximal jedoch EUR 25,0 Mio. Die Hamburger Sparkasse AG hat für den Ankauf der ersten Objekte bereits ein Darlehen in Höhe von EUR 15,0 Mio. bis 2021 vertraglich zugesagt. In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass am Ende der Zinsbindungsfrist Anschlussfinanzierungen in Höhe der jeweiligen Restvaluta abgeschlossen werden.

Erläuterungen Investitionsplan Beteiligungs GmbH (Prognose)

Mittelverwendung

Die Beteiligungs GmbH hält 5,1 % der Anteile an der Objekt KG. Für Gesellschaftskosten der Beteiligungs GmbH einschließlich eigener Ertragsteuern und einzubehaltender Abgeltungsteuern für die gesamte Laufzeit sind TEUR 100 kalkuliert.

Mittelherkunft

An der Beteiligungs GmbH ist die HT AIF Management GmbH mit 5,1 % und die Fonds KG mit 94,9 % beteiligt.

Erläuterungen Liquiditätsrechnung

Bei der Liquiditätsrechnung handelt es sich um eine konsolidierte Kalkulation der Objekt KG und der Fonds KG sowie der Beteiligungs GmbH. Wirtschaftlich werden hierbei rund 99,73 % der Einnahmen und Ausgaben der Objekt KG der Fonds KG zugerechnet.

Einnahmen

1) Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen sind anfänglich mit EUR 6,0 pro m² pro Monat kalkuliert. Für die Stellplätze sind anfänglich EUR 40 pro Stellplatz pro Monat kalkuliert.

Ab dem Jahr 2012 werden jährliche Mietsteigerungen von 2,0 % für die Wohneinheiten sowie Stellplätze angenommen und ab 2016 2,5 %.

2) Zinseinnahmen

Aus der Anlage liquider Mittel resultieren laufende Zinseinnahmen der Fonds KG basierend auf einem kalkulatorischen Zinssatz im Zeitraum 2012/2013 von 1,5 % und fortan von durchschnittlich 2,58 % p. a. nach Abzug von Abgeltungsteuer in Höhe von 25,0 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag.

Konsolidierte Liquiditätsrechnung Prognose

in EUR

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mieteinnahmen (1)	146.724	1.166.268	1.189.593	1.213.385	1.237.653	1.268.594
Zinseinnahmen (2)	0	11.352	13.540	23.484	24.389	25.162
Verkaufserlös (15,7-fach)*						
Einnahmen gesamt	146.724	1.177.620	1.203.133	1.236.869	1.262.042	1.293.757
Asset Management (3)	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	16.561
Property Management (3)	16.615	65.409	66.717	68.051	69.412	70.801
Instandhaltungen (4)	0	69.811	69.811	69.811	69.811	136.941
Mietausfallwagnis (5)	4.402	34.988	35.688	36.402	37.130	38.058
Gesellschafts- und Bewirtschaftungskosten (6)	33.227	38.325	38.441	38.560	38.682	38.836
Fondsmanagement (7)	14.301	29.009	29.717	30.440	31.177	30.474
Zinsen (8)	46.823	302.495	302.495	302.495	302.495	302.495
Tilgung	0	0	0	0	0	0
Ausgaben gesamt	130.367	555.336	558.475	561.677	564.943	634.165
Einnahmenüberschuss (Cashflow)	16.357	622.284	644.658	675.192	697.099	659.591
in % des nom. Eigenkapitals	0,1 %	4,8 %	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,1 %
Auszahlung vor Steuern** (9)	0	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000
in % des nom. Eigenkapitals	0,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Auszahlung nach Steuern**	0	650.000	650.000	650.000	650.000	594.949
in % des nom. Eigenkapitals (Steuersatz 45 % zzgl. Soli)	0,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,58 %
in % des nom. Eigenkapitals (Steuersatz 30 % zzgl. Soli)	0,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,72 %
Liquiditätsreserve (10)						
Liquiditätsreserve anfänglich	459.020	475.377	1.097.661	1.092.319	1.117.511	1.164.611
Laufender Einnahmenüberschuss	16.357	622.284	644.658	675.192	697.099	659.591
Auszahlungen	0	0	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000
Aufnahme Disagio Anschlussfinanzierung						
Liquiditätsreserve nach Auszahlungen	475.377	1.097.661	1.092.319	1.117.511	1.164.611	1.174.202
durchschnittliche Liquidität im Geschäftsjahr (monatlich)	488.377	808.626	902.208	913.417	950.386	977.264
Steuerliches Ergebnis mit kalkuliertem Verlustvortrag	-386.822	-333.057	-260.093	-167.549	-7.585	115.958

* Verkaufserlös nach Abzug von Ertrag- und Abgeltungssteuern

** Auszahlungen erfolgen im März des Folgejahres

3) Asset und Property Management

Ab dem Jahr 2011 erhält die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH von der Fonds KG eine vereinbarte jährliche Asset Managementgebühr von TEUR 15 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese wird jährlich um 2 % erhöht. Für das Property Management wurde eine Vergütung in Höhe von EUR 250 p. a. je Wohneinheit zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert, ab 2013 mit jeweils 2 % p. a. Steigerung. Die Prognose geht von rund 220 Wohneinheiten aus.

4) Instandhaltungen

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind anfänglich für die Jahre 2012 bis 2015 rund EUR 4,60 pro m² Mietfläche jährlich kalkuliert und fortan EUR 9,00 pro m², die jährlich um 2 % erhöht werden. Zusätzlich sind für Instandhaltungen TEUR 200 im Investitionsplan kalkuliert.

5) Mietausfallwagnis

Es wird durchgehend mit einem Mietausfallwagnis in Höhe von 3,0 % der Mieteinnahmen p. a. kalkuliert.

6) Gesellschafts- und Bewirtschaftungskosten

Für die laufende Bewirtschaftung des Objektes sind 0,5 % der Mieteinnahmen p. a. vorgesehen.

Die Komplementärin erhält jährlich eine vertragliche Komplementärgebühr von jeweils TEUR 2,5 von der Fonds KG und der Objekt KG.

Für laufende Gesellschaftskosten der Fonds KG und Objekt KG sind insgesamt TEUR 30 p. a. kalkuliert.

Alle Gesellschafts- und Bewirtschaftungskosten sind inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert.

7) Fondsmanagement

Für das Fondsmanagement der HT AIF Management GmbH sind 2,0 % der Einzahlungen aus der Objekt KG zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer mit der Fonds KG vereinbart. Darüber hinaus erhält sie TEUR 10 p. a. inkl. Umsatzsteuer, die jährlich um 2 % erhöht werden.

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.300.309	1.332.817	1.366.137	1.400.291	1.435.298	1.471.181	1.507.960	1.545.659	1.584.301	1.623.908
25.712	25.202	23.279	22.008	21.214	8.080	7.178	8.214	10.075	12.802
									25.906.362
1.326.021	1.358.019	1.389.416	1.422.299	1.456.512	1.479.260	1.515.138	1.553.873	1.594.375	27.543.072
16.892	17.230	17.575	17.926	18.285	18.651	19.024	19.404	19.792	20.188
72.217	73.661	75.134	76.637	78.169	79.733	81.328	82.954	84.613	86.305
139.680	142.474	145.323	148.230	151.194	154.218	157.302	160.448	163.657	166.931
39.009	39.985	40.984	42.009	43.059	44.135	45.239	46.370	47.529	48.717
38.995	39.157	39.324	39.495	39.670	39.849	40.033	40.222	40.415	40.613
31.324	28.620	29.512	30.426	30.932	32.072	33.054	34.060	35.090	272.337
302.495	452.705	452.705	452.705	470.777	463.146	463.146	463.146	463.146	463.146
0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.770.829
640.612	793.832	800.557	807.427	832.086	831.804	839.125	846.604	854.243	11.869.066
685.409	564.187	588.859	614.872	624.426	647.457	676.013	707.270	740.133	15.674.006
5,3 %	4,3 %	4,5 %	4,7 %	4,8 %	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,7 %	120,6 %
650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	650.000	15.656.833
5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	120,44 %
579.939	634.456	622.448	610.129	604.332	575.613	562.312	548.667	534.668	15.523.087
4,46 %	4,88 %	4,79 %	4,69 %	4,65 %	4,43 %	4,33 %	4,22 %	4,11 %	119,41 %
4,64 %	4,92 %	4,86 %	4,80 %	4,77 %	4,62 %	4,55 %	4,48 %	4,41 %	119,75 %
1.174.202	1.209.611	1.123.798	1.062.657	1.027.529	461.955	459.412	485.425	542.694	632.827
685.409	564.187	588.859	614.872	624.426	647.457	676.013	707.270	740.133	15.674.006
-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-650.000	-16.306.833
					-540.000				
1.209.611	1.123.798	1.062.657	1.027.529	461.955	459.412	485.425	542.694	632.827	0
1.000.737	970.838	898.286	851.129	821.121	268.444	280.720	323.541	398.484	453.022
147.575	32.741	58.035	83.984	96.195	156.686	184.703	213.445	242.931	281.720

8) Zinsen

Der Zinssatz für die noch nicht in Anspruch genommenen Hypothekendarlehen der Objekt KG ist bis 31. Dezember 2021 mit 4,47 % p. a. kalkuliert. Bis 31. Dezember 2017 wird der Zinssatz voraussichtlich durch die Zinsvorauszahlung in Höhe von 10 % der Darlehenssumme auf nominell ca. 2,60 % reduziert. Rund EUR 2,75 Mio. werden bereits am 30. Juni 2011 für die ersten Objektankäufe abgerufen, hiervon sind EUR 933.600 zu einem Nominalzins von 3,42 % p. a. und TEUR 1.812 zu einem Nominalzins von 3,41 % p. a. jeweils bis 1. April 2021 festgeschrieben. Die Zinszahlung wird nach der Methode 30/360 berechnet. Für die Anschlussfinanzierung wird mit einem Zinssatz von rund 5,5 % p. a. kalkuliert. Aus dem laufenden Cashflow sollen 5 % der Darlehenssumme für eine Zinsvorauszahlung angespart werden, die den Anschlusszinssatz voraussichtlich auf nominell ca. 4,30 % p. a. reduzieren.

9) Auszahlungen vor Steuern

Die Auszahlungen orientieren sich am erzielten Cashflow der Fonds KG und sollen voraussichtlich jeweils bis 31. März des auf das

Geschäftsjahr folgenden Jahres ausgezahlt werden. Die erste Auszahlung erfolgt voraussichtlich im März 2013 für das Jahr 2012.

In der Vorsteuerbetrachtung ergeben sich prognostizierte Auszahlungen vor Steuern von 5,00 % p. a.

10) Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve in Höhe von anfänglich rund TEUR 459 wird für unvorhergesehene Ereignisse, zur Glättung des Ausschüttungsverlaufes sowie für eine Zinsvorauszahlung in der Anschlussfinanzierung verwendet.

Anleger-Ergebnisrechnung bei nom. Beteiligung von EUR 50.000 Prognose in EUR

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015
Auszahlung vor Steuern	0	2.500	2.500	2.500	2.500
Steuerlast**	0	0	0	0	0
Auszahlung nach Steuern	0	2.500	2.500	2.500	2.500
Haftungsvolumen bei EUR 50.000 nom. Beteiligung					
gebundenes Kapital per 1.1.		51.500	49.000	46.500	44.000
Eigenkapitaleinzahlung (inkl. Agio)	51.500	0	0	0	0
Auszahlung vor Steuern*	0	2.500	2.500	2.500	2.500
Anteilige Steuerlast**	0	0	0	0	0
Auszahlungen nach Steuern	0	2.500	2.500	2.500	2.500
Eigenkapitalrückzahlung an Anleger	0	2.500	2.500	2.500	2.500
Gewinnauszahlung an Anleger	0	0	0	0	0
Summe des Rückflusses	0	2.500	2.500	2.500	2.500
gebundenes Kapital per 31.12.	51.500	49.000	46.500	44.000	41.500
Haftsumme	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0
* Die Auszahlungen an den Anleger erfolgen jährlich nachschüssig voraussichtlich bis März des Folgejahres					
** inkl. 5,5 % Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt					

Erläuterungen Steuerliche Ergebnisrechnung (Prognose)

Auf Ebene der Fonds KG werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalerträgen erzielt.

Hinsichtlich der Vermietungseinkünfte resultiert das anteilige steuerliche Ergebnis aus der Beteiligungsquote an der Objekt KG (94,89 %), abzüglich Abschreibungen von 2 % der auf den Anteil an der Objekt KG entfallenden Fondsgebühren und anteilig auf den Gebäudewert. Weiterhin sind die laufenden Gesellschaftskosten als Werbungskosten berücksichtigt, wobei ein angenommener Anteil von 4 % der Werbungskosten als nicht abzugsfähig berücksichtigt wurde (Werbungskostenanteil auf Kapitaleinkünfte). Ein positives zu versteuerndes Ergebnis tritt prognosegemäß ab dem Jahr 2016 auf, wenn der kalkulierte Verlustvortrag aufgebraucht ist. Kalkuliert ist ein Steuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 %.

Für die Kapitalerträge fallen während der Fondslaufzeit (ohne Veräußerung) prognosegemäß hinsichtlich der Dividendeneinkünfte aus dem Anteil an der Beteiligungs GmbH durchschnittlich lediglich

rund EUR 3.000 p. a. Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag an, diese sind im Investitionsplan kalkuliert. Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag für Zinserträge der Fonds KG werden bereits direkt von der Bank einbehalten und von den Zinserträgen abgezogen, dies ist in der Liquiditätsprognose bereits berücksichtigt.

Die steuerlichen Ergebnisse auf Ebene der Objekt KG resultieren aus den Einnahmeüberschüssen der Immobilie abzüglich Abschreibungen in Höhe von 2 % p. a. der Anschaffungskosten für das Gebäude einschließlich der hierauf anteilig entfallenden Anschaffungsnebenkosten und der Finanzierungsvermittlungsgebühr. Darüber hinaus sind die Einnahmen gemindert um die Finanzierungskosten und die über die Laufzeit abgegrenzten Zinsvorauszahlungen.

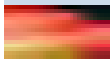
Auf Ebene der Beteiligungs GmbH wird das anteilige steuerliche Ergebnis entsprechend der Beteiligungsquote an der Objekt KG (5,1 %) berücksichtigt. Während der Fondslaufzeit (ohne Veräußerung) ergeben sich hieraus ca. TEUR 60 Ertragsteuern bei einem Ertragsteuersatz von 33 %, die im Investitionsplan kalkuliert sind.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
-212	-269	-60	-106	-153	-176	-286	-337	-390	-444	-514
2.288	2.231	2.440	2.394	2.347	2.324	2.214	2.163	2.110	2.056	1.986
41.500	39.212	36.981	34.541	32.147	29.800	27.476	25.262	23.099	20.989	18.933
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
-212	-269	-60	-106	-153	-176	-286	-337	-390	-444	-514
2.288	2.231	2.440	2.394	2.347	2.324	2.214	2.163	2.110	2.056	1.986
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	1.445	1.190
0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.055	1.310
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
39.212	36.981	34.541	32.147	29.800	27.476	25.262	23.099	20.989	18.933	16.947
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Um das steuerliche Ergebnis aus dem Verkauf der Immobilie zu ermitteln, wird zunächst der Liquidationserlös festgestellt. Dieser ergibt sich aus dem Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten und Verkaufsgebühren. Nach Abzug der anfänglichen Anschaffungskosten/Kaufpreise sowie zuzüglich vorgenommener Abschreibungen ergibt sich das steuerliche Ergebnis aus dem Verkauf. Nach heutiger Rechtslage ist der Veräußerungsgewinn zu 94,89 % (Anteil an der Objekt KG) steuerfrei, da die Immobilie erst nach Ablauf von mehr als zehn Jahren voraussichtlich im Jahr 2026 verkauft werden soll. Lediglich für den geringen Anteil der Beteiligungs GmbH am Veräußerungsgewinn fällt ca. 33 % Ertragsteuer der GmbH an sowie Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag auf den Dividendenanteil aus der Beteiligungs GmbH. Die Beteiligungs GmbH wird die Abgeltungsteuer einbehalten und direkt abführen.

Erläuterung Haftungsvolumen bei EUR 50.000 nom. Beteiligung (Prognose)

Die Haftung des Kommanditisten kann bei einem bestimmten wirtschaftlichen Verlauf der Investition wieder aufleben (siehe Seite 101). Das Eigenkapitalkonto inklusive Agio wird jährlich um den handelsbilanziellen Verlust bzw. Gewinn reduziert bzw. erhöht. Entspricht der Stand des Eigenkapitalkontos nach Auszahlungen an den Anleger mindestens noch der Haftsumme, bleibt die Haftung des Anlegers auf die Haftsumme beschränkt. Andernfalls lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Für die abgebildete Laufzeit kommt es in der Prognose zu keinem Wiederaufleben der Haftung.



Liquidationsrechnung Prognose

in TEUR gerundet

Verkaufsfaktor		14,70	15,70	16,70
Miete im Jahr 2027		1.669	1.669	1.669
Verkaufspreis am 31.12.2026		24.535	26.204	27.873
./. Fremdkapital		-10.800	-10.800	-10.800
Liquidationserlös Objekt KG		13.735	15.404	17.073
Liquidationsanteil Fonds KG		13.697	15.362	17.026
./. HT AIF Management GmbH	10,0 %	-70	-236	-403
+ Liquiditätsreserve Fonds KG		107	107	107
Liquidationserlös vor Steuern		13.735	15.233	16.731
./. anteilige Ertrag- und Abgeltungsteuer Beteiligungs GmbH		-185	-226	-268
Liquidationserlös nach Steuern		13.550	15.007	16.464
./. nom. Eigenkapital		-13.000	-13.000	-13.000
Liquidationsgewinn		550	2.007	3.464
in % des nom. Eigenkapitals		4,2 %	15,4 %	26,6 %

Liquidationsrechnung

Über den Verkauf und den Zeitpunkt des Verkaufs entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Verkaufserlös ist im Wesentlichen abhängig von der jeweiligen Marktsituation, der Entwicklung des Standortes und dem Zustand der Objekte. Bei der Ermittlung des Kaufpreises wird häufig ein Verkaufsfaktor (Multiplikator der Jahresnettomiete des Folgejahres) zugrunde gelegt.

Der Liquidationserlös auf Fondsebene ergibt sich nach Abzug von Verkaufskosten sowie des Fremdkapitals unter Hinzurechnung vorhandener Liquidität bzw. Umlaufvermögens.

Von der Fonds KG ist bei einem realisierten Verkaufsgewinn eine Verkaufsgebühr in Höhe von 10 % des Liquidationserfolgswertes (Liquidationserlös abzüglich des Fremdkapitals und des anfänglichen

nominellen Eigenkapitals zuzüglich Ertragsteuern aus dem Veräußerungsgewinn der Beteiligungs GmbH sowie Abgeltungsteuer auf den Dividendenanteil) an HT AIF Management GmbH zu zahlen. In der vorstehenden Tabelle sind beispielhaft die Liquidationserlöse bei unterschiedlichen Verkaufsfaktoren dargestellt. Der Verkaufsfaktor im mittleren Fall entspricht mit rund 15,70-fach dem Ankaufsfaktor.

Diese Szenarien stellen keine „worst case – best case“-Gegenüberstellungen dar; es sind lediglich Prognosen, die bei seriöser Einschätzung im Bereich des Möglichen liegen. Dementsprechend kann auch für das Eintreten auch nur einer dieser beispielhaften Ergebnisse keine Garantie übernommen werden.

Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose

gerundete Werte

Szenario	2012	2013	Auszahlung vor Steuern in %		2016	2017
			2014	2015		
Mietsteigerung 1 % p. a.	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10
Mietausfall 6 % p. a.	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
Kaufpreisfaktor 16,7-fach	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
Prognose*	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Kaufpreisfaktor 14,7-fach	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
Mietausfall 0 % p. a.	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Mietsteigerung 3 % p. a.	5,00	5,25	5,75	5,75	5,75	5,75

* Mietausfall 3 % p. a.; Mietanpassung durchschnittlich rund 2,3 % p. a.; Kaufpreisfaktor 15,7-fach

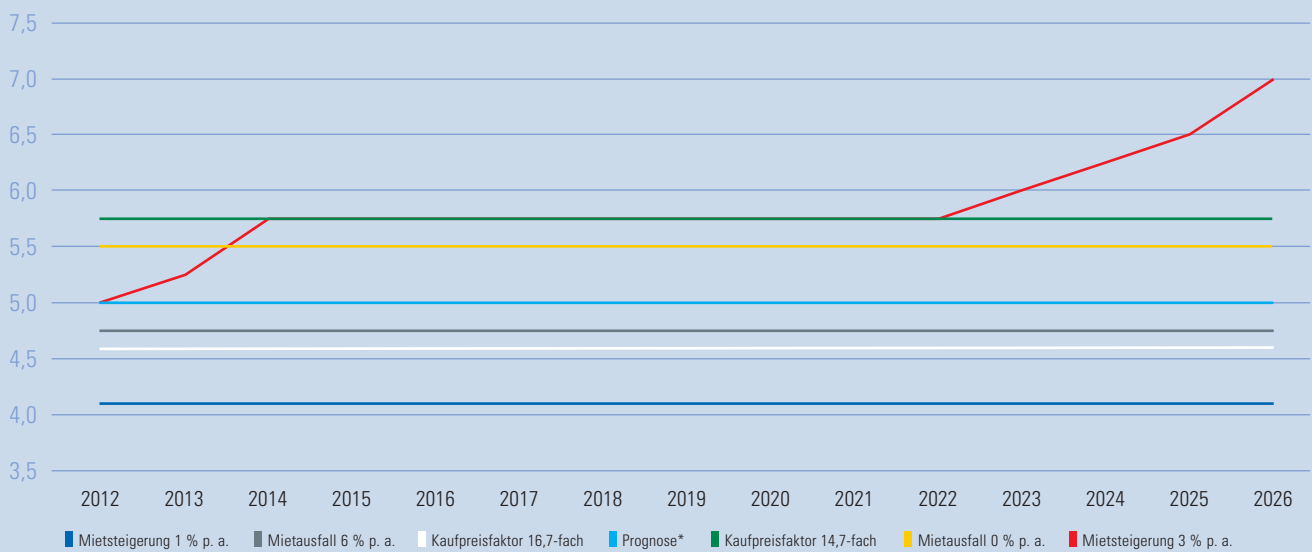
Sensitivitätsrechnung – Abweichungen von der Prognose

Nachfolgend wird die Entwicklung der Miete (Mietausfall und Mietsteigerung) sowie der Ankaufpreise und deren Auswirkung auf Auszahlungen analysiert. Aussagen zum Umfang möglicher Mieterhöhungen, Mietausfälle und Kaufpreise können jedoch nicht gemacht werden. Die Sensitivitätsanalyse soll den Einfluss veränderter Mieteinnahmen, Mietausfälle und Kaufpreise auf Auszahlungen darstellen. Bei der jeweiligen Szenariorechnung wurde unterstellt, dass sich die jeweils anderen Prognoseparameter nicht ändern.

2018	2019	2020	Auszahlung vor Steuern in %			2024	2025	2026
			2021	2022	2023			
4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10	4,10
4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,25	6,50	7,00

Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose

Auszahlung vor Steuern in %



Steuerliche Grundlagen

1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage. Eine umfassende steuerliche Würdigung aller Auswirkungen auf die individuelle Steuersituation des Anlegers kann jeweils nur durch Hinzuziehung eines auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Beraters erfolgen. Für die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Rahmenbedingungen einer Beteiligung an der Fonds KG wird davon ausgegangen, dass der Beteiligte

- eine unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Person mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland ist und
- seine Beteiligung an der Fonds KG im steuerlichen Privatvermögen hält („Anleger“).

Soweit in den nachfolgenden Ausführungen nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt wird, geht die Anbieterin davon aus, dass der Anleger seine Beteiligung an der Fonds KG in vollem Umfang aus Eigenkapital finanziert.

Für den Fall, dass eine oder mehrere dieser vorgenannten Annahmen beim einzelnen Anleger nicht erfüllt sein sollten, z. B. wenn die Beteiligung an der Fonds KG im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, kann dies zu Abweichungen von den hier dargestellten steuerlichen Folgen führen.

Darüber hinaus liegt den nachfolgenden Ausführungen die Annahme zugrunde, dass Grundstücke bzw. Immobilien ausschließlich direkt durch die Objekt KG erworben werden. Immobilieninvestitionen im Wege des Erwerbs von Beteiligungen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften durch die Fonds KG werden von der nachfolgenden Darstellung nicht umfasst. Weiterhin wird unterstellt, dass die bereits erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Immobilien nahezu vollumfänglich zu Wohnzwecken vermietet werden, sodass es sich für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer um sog. Mietwohngrundstücke handelt.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzes-

änderungen bzw. nicht veröffentlichte Rechtsprechung oder Verwaltungsauffassungen wurden hingegen nicht berücksichtigt. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Fonds KG jederzeit ändern. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen wird durch das zuständige Finanzamt im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren erfolgen. Eine Haftung der für die Fonds KG und deren Gesellschafter angestrebten steuerlichen Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Hinsichtlich der steuerlichen Risiken aus dieser Vermögensanlage wird auf die gesonderte Darstellung im Kapitel „Risiken“ (Seite 18 ff.) verwiesen.

2. Einkommensteuer

(a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

In der Nutzungsphase werden die mit wirksamem Besitzübergang der jeweiligen Immobilie auf Ebene der Objekt KG erzielten Einkünfte über die Fonds KG deren Gesellschaftern zugerechnet. Den Anlegern werden über ihre Beteiligung an der Fonds KG mittelbar die von der Objekt KG erzielten Einkünfte entsprechend der planmäßigen Beteiligungsquote der Fonds KG an der Objekt KG in Höhe von ca. 94,89 % zur Besteuerung zugewiesen.

Da es sich sowohl bei der Objekt KG als auch bei der Fonds KG um jeweils eine Personengesellschaft handelt, werden diese in ertragsteuerlicher Hinsicht als transparent qualifiziert. Dies bedeutet, dass die erzielten Einkünfte dem Anleger anteilig zugerechnet werden und bei diesem – unter Berücksichtigung dessen persönlicher Verhältnisse – der Besteuerung unterliegen (vgl. § 180 Abs. 1 Nr. 2a Abgabenordnung („AO“)). Hinsichtlich der verwirklichten Einkunftsart, der Einkunftszielungsabsicht und der Höhe der Einkünfte sind die wesentlichen Feststellungen auf Ebene der Objekt KG bzw. Fonds KG zu treffen.

Aus der langfristigen Vermietung der Immobilien erzielt die Objekt KG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. § 21 Einkommensteuergesetz („EStG“). Soweit

Zinseinnahmen nicht gemäß § 20 Abs. 8 EStG vorrangig anderen Einkunftsarten zuzurechnen sind, gehören diese zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 i.V.m. § 20 EStG. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind insbesondere Einnahmen aus der Guthabenverzinsung liquider Mittel, die der Anschaffung bzw. Herstellung oder der Verwaltung bzw. Erhaltung der Immobilie zu dienen bestimmt sind, den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen (vgl. Oberfinanzdirektion („OFD“) Berlin vom 9. Dezember 1996, St 442 – S 2253 a – 1/95, FR 1997, Seite 543). Zinseinnahmen unterliegen grundsätzlich dem Kapitalertragsteuerabzug (vgl. §§ 43 ff. EStG).

Die ebenfalls an der Objekt KG beteiligte HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH („Beteiligungs GmbH“) mit einer planmäßigen Beteiligungsquote in Höhe von ca. 5,1 % ist selbstständiges Steuersubjekt für Zwecke der Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer. Das Einkommen der Beteiligungs GmbH unterliegt daher einem durchschnittlichen Ertragsteuersatz von ca. 33 %.

Dividendenausschüttungen der Beteiligungs GmbH an die Fonds KG unterliegen der Kapitalertragsteuer nach § 43 ff. EStG, die von der ausschüttenden Gesellschaft einbehalten und für Rechnung der Anleger an das Finanzamt abgeführt wird. Die Dividendeneinkünfte sind beim Anleger als Kapitaleinkünfte nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG zu erfassen. Diese Einkünftequalifikation sowie die Kapitalertragsteuerpflicht gelten jeweils nicht, soweit Ausschüttungen aus dem sogenannten steuerlichen Einlagekonto der Beteiligungs GmbH erfolgen (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG).

Da sich die Tätigkeiten der Fonds KG und der Objekt KG auf den Erwerb, das Halten und das Verwalten von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen beschränken, sind sie planmäßig ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Die Tätigkeit einer Gesellschaft kann jedoch als „gewerblich“ qualifiziert werden, wenn die Vermietung mit dem An- und Verkauf des Vermietungsobjektes aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist (vgl. Bundesfinanzhof („BFH“), Urteil vom 26. Juni 2007, Bundessteuerblatt („BStBl.“) II 2009, Seite 289). Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt insbesondere dann vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf der gewöhnlichen bzw. tatsächlichen Nutzungsdauer geplant ist, um insgesamt einen Totalgewinn zu erzielen (vgl. Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen („BMF-Schreiben“) vom 1. April 2009, BStBl. I 2009, Seite 515). Eine derartige Verklammerung ist bei der vorliegenden Vermögensanlage konzeptionell nicht vorgesehen.

Eine gewerbliche Prägung der Objekt KG bzw. Fonds KG im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG aufgrund der Stellung einer Kapitalgesellschaft als alleinige persönlich haftende Gesellschafterin liegt auf Basis der Verwaltungsauffassung (vgl. Richtlinie 15.8 Abs. 6 Einkommensteuerrichtlinien 2008) nicht vor, da sowohl bei der Objekt KG als auch bei der Fonds KG ausschließlich die HT AIF Management GmbH zur Geschäftsführung befugt ist.

(b) Besteuerung von Veräußerungsvorgängen

(i) Veräußerung von Kommanditanteilen bzw. der Immobilien

Die Beteiligung an der Fonds KG führt dazu, dass dem Anleger für steuerliche Zwecke sämtliche Wirtschaftsgüter dieser Gesellschaft anteilig zugerechnet werden (sog. „Bruchteilsbetrachtung“ i.S.d. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO). Soweit die Fonds KG Anteile an einer anderen vermögensverwaltenden Personengesellschaft hält, gilt diese Zurechnung entsprechend für sämtliche von dieser Gesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter. Im Ergebnis werden dem Anleger daher für Zwecke der steuerlichen Beurteilung auch mittelbar die Wirtschaftsgüter der Objekt KG sowie die von der Fonds KG gehaltene Mehrheitsbeteiligung an der Beteiligungs GmbH zugerechnet.

Die Veräußerung des Kommanditanteils an der Fonds KG durch einen Anleger, die Veräußerung des Kommanditanteils an der Objekt KG durch die Fonds KG bzw. die Veräußerung der jeweiligen von der Objekt KG gehaltenen Immobilie innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach Anschaffung der jeweiligen Kommanditbeteiligung bzw. nach Erwerb der jeweiligen Immobilie führt bei dem betroffenen Anleger zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG. Erfolgt die Veräußerung der jeweiligen Immobilie oder des jeweiligen Kommanditanteils nach Ablauf der Zehnjahresfrist, unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn – nach derzeitiger gesetzlicher Regelung – keiner Besteuerung. In der Prognoserechnung werden steuerfreie Veräußerungsgewinne nach Ablauf der vorgenannten Veräußerungsfrist unterstellt. Sollten die Gesellschafter dagegen eine vorzeitige Veräußerung der jeweiligen Immobilie oder der Anteile an der Objekt KG beschließen, wäre eine Steuerpflicht der Anleger für den daraus entstehenden Veräußerungsgewinn gegeben. Auch eine vorzeitige unentgeltliche Übertragung des Anteils an der Fonds KG durch einen Anleger kann aufgrund der Rechtsprechung zur „gemischten Schenkung“ ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft i.S.d. § 23 EStG beim übertragenden Anleger bewirken.

Die vorstehenden Ausführungen gelten allerdings nicht, soweit etwaige Veräußerungsgewinne auf die an der Objekt KG beteiligte Beteiligungs GmbH entfallen, da diese dort in jedem Falle körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig sind und somit einem durchschnittlichen Ertragsteuersatz in Höhe von ca. 33 % unterliegen. Die Ausschüttung des auf die Beteiligungs GmbH entfallenden Veräußerungsgewinns im Wege einer Dividende an die Fonds KG unterliegt grundsätzlich der sogenannten Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies wurde in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Die mittelbare Veräußerung eines Anteils an der Beteiligungs GmbH (d. h. die Veräußerung eines Anteils an einer Kapitalgesellschaft) durch einen Anleger, der innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung stets zu weniger als 1,0 % am Kapital der Beteiligungs GmbH beteiligt war, führt bei diesem Anleger zur Anwendbarkeit der Abgeltungsteuer (§ 32d Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG).

Im Falle der Veräußerung einer Kapitalgesellschaftsbeteiligung, die mindestens 1,0 % zu einem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung betragen hat, unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn bei dem betreffenden Anleger stets der tariflichen Einkommensbesteuerung (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 1 EStG).

(ii) Gewerblicher Grundstückshandel

Nach Auffassung der Finanzverwaltung soll im Regelfall ein gewerblicher Grundstückshandel nicht angenommen werden, wenn innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nicht mehr als drei Objekte veräußert werden (vgl. BMF-Schreiben vom 26. März 2004, BStBl. I 2004, Seite 434, Tz. 5 – sog. „Drei-Objekt-Grenze“). Bei einer Haltdauer von mindestens zehn Jahren geht die Finanzverwaltung regelmäßig davon aus, dass kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt (vgl. o.g. BMF-Schreiben, Tz. 6). Als „Objekt“ sind Grundstücke jeder Art anzusehen. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart kommt es dabei nicht an. Ebenso ist unerheblich, ob es sich um bebaute oder unbebaute Grundstücke handelt (vgl. o.g. BMF-Schreiben, Tz. 8). In dem Beschluss des Großen Senats des BFH vom 10. Dezember 2001 (BStBl. II 2002, Seite 291) wird zudem klaggestellt, dass die „Drei-Objekt-Grenze“ kein Tatbestandsmerkmal ist, sondern lediglich Indizwirkung hat. Im Einzelfall kann daher ein gewerblicher Grundstückshandel auch bei Veräußerung von weniger als vier Objekten vorliegen.

Seitens der Objekt KG ist nicht beabsichtigt, die Immobilien innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren zu veräußern. Somit ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für einen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene der Objekt KG planmäßig nicht erfüllt werden.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung kann jedoch auch die mittelbare Veräußerung von Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten sowie von Immobilien durch Anteilsveräußerungen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften auf Ebene des veräußernden Gesellschafters zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führen. Allerdings soll dies nach dem o. g. BMF-Schreiben (vgl. Tz. 18) grundsätzlich nur dann gelten, wenn der jeweilige Gesellschafter zu mindestens 10 % an der Grundbesitz haltenden Gesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seiner Beteiligung den Betrag von EUR 250.000 übersteigt. Die von der Finanzverwaltung festgesetzte Nichtaufgriffsgrenze ist nicht durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt worden und daher für den Steuerpflichtigen als begünstigend einzustufen (vgl. Risiken Seite 19 ff.).

Seitens der Fonds KG ist bei der vorliegenden Vermögensanlage nicht beabsichtigt, die Kommanditbeteiligung an der Objekt KG innerhalb von zehn Jahren wieder zu veräußern. Im Fall der Veräußerung oder Übertragung der Beteiligung an der Fonds KG vor Ablauf der Zehnjahresfrist durch einen Anleger sollte dieser zuvor seinen steuerlichen Berater hinzuziehen.

(c) Einkunftserzielungsabsicht

Voraussetzung zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte aus einer Beteiligung an der Fonds KG ist eine Einkunfts- bzw. Überschuss-

erzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Objekt KG bzw. Fonds KG als auch auf Ebene des Anlegers. Unter Einkunftserzielungsabsicht ist die Intention eines Steuerpflichtigen zu verstehen, auf Dauer nachhaltig steuerpflichtige Einkünfte bzw. Überschüsse zu erzielen. Bei der Beurteilung, ob eine solche Absicht des Steuerpflichtigen vorliegt, ist auf die Dauer der voraussichtlichen Vermögensnutzung durch den Steuerpflichtigen selbst oder durch seine Gesamtrechtsnachfolger abzustellen. Steuerfreie Veräußerungsgewinne sind ebenso wie steuerpflichtige Veräußerungsgewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG in diese Betrachtung nicht einzubeziehen (vgl. BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004, BStBl. I 2004, Seite 933, Tz. 34). Die Einkunftserzielungsabsicht bezieht sich dabei grundsätzlich nur auf die jeweilige Immobilie (vgl. BFH, Urteil vom 1. April 2009, BStBl. II 2009, Seite 776). Die Anbieterin geht nach der Prognoserechnung davon aus, dass die Fonds KG bzw. die Objekt KG im Hinblick auf die einzelnen Immobilien als auch insgesamt einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (sog. „Totalüberschuss“) erzielen werden. Eine im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Beitritt zur Fonds KG stehende Veräußerung oder Übertragung der jeweiligen Immobilie oder der Beteiligung an der Objekt KG bzw. Fonds KG kann ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen sein. Nach Auffassung der Finanzverwaltung kann dies insbesondere für den Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach Anschaffung der Gesellschaftsbeteiligung bzw. Beitritt des Anlegers sowie in Bezug auf die jeweilige Immobilie nach Anschaffung dieser Immobilie gelten (vgl. o.g. BMF-Schreiben, Tz. 7). Eine kurz- oder mittelfristige Veräußerung der jeweiligen Immobilie bzw. des Anteils an der Objekt KG ist planmäßig nicht vorgesehen.

Da auch für jeden Anleger die Einkunftserzielungsabsicht auf seiner persönlichen Ebene vorliegen muss, sind Werbungskosten, die auf privater Ebene (z. B. aus einer Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fonds KG oder Beratungs- und Reisekosten) verursacht werden, in die Ermittlung eines Totalüberschusses auf dessen Ebene einzubeziehen. Da solche persönlichen Werbungskosten beispielsweise zu einer Verlängerung der Periode bis zum Erreichen eines Totalüberschusses oder einer Aberkennung der Einkunftserzielungsabsicht für den einzelnen Anleger führen können, sollte im Vorwege der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

(d) Einkunftsermittlung

(i) Zurechnung der Einkünfte

Die Vermietungseinkünfte des an der Fonds KG beteiligten Anlegers werden nach dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG (sog. „Überschusseinkunftsart“) ermittelt. Dabei unterliegen die dem Steuerpflichtigen innerhalb eines Kalenderjahres zugeflossenen Einnahmen und geleisteten Werbungskosten der Besteuerung (vgl. § 11 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 EStG).

Maßgeblich für die Besteuerung beim Anleger sind nicht die jährlichen Ausschüttungen der Fonds KG. Diese sind als Entnahme freier Liquidität keine Bemessungsgrundlage für die Besteuerung. Vielmehr wird mit Ablauf eines Kalenderjahres jedem Anleger das anteilig auf

ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Fonds KG zugewiesen. Diese Ergebniszueisung gilt unabhängig davon, ob die Beteiligung an der Fonds KG direkt oder über die Treuhandkommanditistin gehalten wird.

Das anteilig auf den Anleger entfallende steuerliche Ergebnis richtet sich nach der Höhe seiner Beteiligung an der Fonds KG (Kapitalkonto I). Ein Anleger nimmt dabei grundsätzlich in dem Umfang an steuerlichen Ergebniszueisungen teil, in dem er zum Zeitpunkt des Zu- bzw. Abflusses als Gesellschafter anzusehen ist. Um die Verteilung der Jahresergebnisse der Fonds KG unabhängig vom Beitrittszeitpunkt des einzelnen Anlegers innerhalb eines Jahres erreichen zu können, sieht der Gesellschaftsvertrag bis 2012 eine sog. „Gleichverteilungsabrede“ vor. Der Ausgleich zwischen den Anlegern erfolgt dabei – soweit möglich – im Wege der Vorabzueisung steuerlicher Ergebnisanteile.

Für Zwecke der Besteuerung stellt zunächst das für die Objekt KG zuständige Finanzamt im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen die steuerrelevanten Einkünfte auf Ebene der Objekt KG fest (§ 180 Abs. 1 Nr. 2a AO). Dabei werden aus Sicht der Fonds KG auch die im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Objekt KG stehenden Sonderwerbungskosten festgestellt und ausschließlich der Fonds KG zugewiesen. Auf Ebene der Fonds KG nimmt das für die Fonds KG zuständige Finanzamt eine weitere gesonderte und einheitliche Feststellung von Besteuerungsgrundlagen vor und teilt anschließend dem jeweiligen für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt von Amts wegen mit, welche anteiligen Einkünfte auf den Anleger entfallen. Eine zusätzliche Steuererklärung oder Mitteilung des Anlegers ist nicht erforderlich.

Werbungskosten des Anlegers, die auf seiner persönlichen Ebene entstanden sind (z. B. Fremdkapitalzinsen, Reisekosten etc.), müssen der Fonds KG rechtzeitig zum 31. März des Folgejahres gemeldet werden, damit diese gegebenenfalls – soweit gesetzlich zulässig – in die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen bei der Objekt KG bzw. Fonds KG aufgenommen werden können. Eine Geltendmachung in der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

(ii) Werbungskosten und Anschaffungsnebenkosten

(A) Besonderheiten bei geschlossenen Fonds

Hinsichtlich der Frage, ob die auf Ebene der Objekt KG bzw. Fonds KG entstehenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Investitionsphase als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder zu aktivierende Anschaffungsnebenkosten zu qualifizieren sind, hat die Finanzverwaltung mit Datum vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003, Seite 546) auf Basis der Rechtsprechung des BFH die nunmehr fünfte Fassung des sog. „Bauherren-“ oder „Fondserlasses“ veröffentlicht („Fondserlass“).

Die Bestimmungen dieses Erlasses finden dabei insbesondere bei der Beteiligung an geschlossenen Schiffs-, Medien- oder Immobilienfonds Anwendung, sofern dem interessierten Anleger ein bereits formuliertes Vertragswerk ohne wesentliche Einflussmöglichkeiten

auf die Investitionsentscheidung angeboten wird. Bezogen auf Immobilienfonds wird der Anleger dabei grundsätzlich nicht als Bauherr, sondern als Erwerber eines – ggf. zu errichtenden bzw. zu sanierenden – Gebäudes angesehen (sog. „Erwerberfonds“ gemäß Fondserlass Tz. 33 i.V.m. Tz. 35). Die im Zusammenhang mit dem Beitritt des Anlegers entstehenden Kosten sind daher grundsätzlich als Anschaffungsnebenkosten zu qualifizieren (vgl. BFH, Urteil vom 8. Mai 2001, BStBl. II 2001, Seite 720). Dennoch gewährt die Finanzverwaltung dem Anleger – wenn auch in begrenztem Umfang – den Abzug von Werbungskosten während der Investitionsphase, soweit diese den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind.

(B) Behandlung laufender Aufwendungen

Die auf Ebene der Objekt KG bzw. Fonds KG entstehenden laufenden Aufwendungen nach Beendigung der Investitionsphase (z. B. Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten) sind grundsätzlich als Werbungskosten zu berücksichtigen. Zu den Werbungskosten gehören zudem Schuldzinsen, soweit sie mit der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG). Dies gilt grundsätzlich sowohl für die Ebene der jeweiligen Gesellschaft als auch für die Ebene der Gesellschafter (z. B. Fremdfinanzierungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung). Für etwaige im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung durch einen Anleger entstehende Fremdfinanzierungsaufwendungen sind jedoch auch die Ausführungen zur Einkunftszielungsabsicht zu beachten.

Soweit die Werbungskosten der Fonds KG anteilig dem Anteil an der Beteiligungs GmbH und Kapitaleinkünften zuzuordnen sind, ist deren Abzugsfähigkeit von den besonderen Bestimmungen für Kapitaleinkünfte abhängig (siehe Ausführungen unter 2 (f)).

(C) Aufwendungen während der Investitionsphase

Hingegen sind die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes in der Investitionsphase anfallen, als Anschaffungsnebenkosten zu erfassen (vgl. Fondserlass Tz. 38). Für die Prognoserechnung hat die Anbieterin daher sämtliche bis zum beabsichtigten Erwerb der jeweiligen Immobilie anfallenden Kosten – mit Ausnahme von Gesellschaftskosten (insbesondere Jahresabschlusserstellung und -prüfung, Kontoführungsgebühren) – in Form einer steuerlichen „Ergänzungsrechnung“ anteilig als Anschaffungsnebenkosten der jeweiligen Immobilie aktiviert, soweit diese nicht direkt der jeweiligen Immobilie zuzuordnen sind. Im Hinblick auf das Risiko einer abweichenden Zuordnung der Anschaffungsnebenkosten wird auf die Ausführungen im Teil „Risiken“ (siehe Seite 19 ff.) verwiesen.

(D) Finanzierungsaufwendungen

Der Erwerb der Immobilien wird auf Ebene der Objekt KG teilweise fremdfinanziert. Daraus resultierende Schuldzinsen, Bearbeitungsgebühren etc. sind grundsätzlich im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten steuerlich abzugsfähig, soweit sie auf besonderen Verpflichtungsgründen beruhen und mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG).

Ebenso sind Kosten der Zwischenfinanzierung auf Ebene der Fonds KG vorbehaltlich eines Abflusses vor Beitritt einzelner Anleger grundsätzlich abzugsfähige Werbungskosten, da die Anleger mit ihnen belastet werden.

Die im Wege von Zinssicherungsgeschäften für mehr als fünf Jahre vorgesehenen Zinsvorauszahlungen werden gleichmäßig über die gesamte Darlehenslaufzeit verteilt (vgl. § 11 Abs. 2 S. 3 EStG).

Die Bestimmungen zur steuerlichen Abzugsfähigkeit von Fremdfinanzierungsaufwendungen gemäß § 4h EStG (sog. „Zinsschranke“) sind nicht auf vermögensverwaltende Personengesellschaften anwendbar (vgl. BMF-Schreiben vom 4. Juli 2008, BStBl. I 2008, Seite 718, Tz. 5).

(E) Absetzung für Abnutzung

Für Wirtschaftsgüter, die zur Erzielung von Einkünften verwendet werden und einer wirtschaftlichen oder technischen Abnutzung unterliegen, sind Absetzungen für Abnutzungen („AfA“) von den Anschaffungskosten vorzunehmen. Die Anschaffungskosten des Grund und Bodens können nicht mittels planmäßiger AfA geltend gemacht werden.

Im Rahmen der Einnahmenüberschussrechnung kann AfA beim Gebäude nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 EStG berücksichtigt werden. Die AfA ist in Höhe von grundsätzlich jährlich 2 % zeitanteilig ab Erwerb der jeweiligen Immobilie vorzunehmen. Für die Bemessungsgrundlage der AfA ist bei der Anschaffung eines bebauten Grundstücks der Kaufpreis nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden sowie das Gebäude und sonstige abschreibungsfähige Wirtschaftsgüter aufzuteilen (vgl. BFH, Urteil vom 10. Oktober 2000, BStBl. II 2001, Seite 183).

Darüber hinaus sind auch die im Zusammenhang mit dem Erwerb der jeweiligen Immobilie sowie der beabsichtigten Platzierung der Anteile an der Fonds KG entstehenden Nebenkosten anteilig in die jeweilige Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Im Rahmen der Prognoserechnung wurde hinsichtlich der bereits erworbenen und der noch zu erwerbenden Immobilien aus Vereinfachungsgründen eine Aufteilung des jeweiligen Kaufpreises in Höhe von ca. 83 % auf das jeweilige Gebäude, in Höhe von ca. 15 % auf das jeweilige Grundstück sowie in Höhe von ca. 2 % auf sonstige Wirtschaftsgüter vorgenommen. Im Hinblick auf das Risiko einer abweichenden Aufteilung der Anschaffungskosten wird auf die Ausführungen im Teil „Risiken“ (siehe Seite 19 ff.) verwiesen.

(e) Verlustausgleichsbeschränkungen

(i) Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen gemäß § 15b EStG

Die Bestimmungen des § 15b EStG sehen eine Beschränkung des Verlustabzugs vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung

steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen (§ 15b Abs. 2 Satz 1 f. EStG). Neben gewerblichen Fondsmodellen findet § 15b EStG insbesondere auch auf vermögensverwaltende Fondsgesellschaften Anwendung, deren Gegenstand die Vermietung und Verpachtung ist (vgl. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG). Die Regelungen des § 15b EStG finden grundsätzlich auch auf doppelstöckige Personengesellschaften sowie solche Gesellschaften Anwendung, deren Investitionsobjekte noch nicht konkretisiert sind (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, Seite 542, Tz. 10 bzw. 21).

Als Rechtsfolge bestimmt § 15b Abs. 1 Satz 1 EStG, dass derartige Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden dürfen. Auch ein Verlustabzug gemäß § 10d EStG ist insoweit ausgeschlossen. Zulässig ist hingegen eine Verrechnung dieser Verluste mit künftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle. Diese Rechtsfolgen greifen jedoch nur dann ein, wenn die insgesamt in der Anfangsphase der Investition prognostizierten Verluste mehr als 10 % des nach dem Fondskonzept aufzubringenden Kommanditkapitals betragen.

Basierend auf der von der Anbieterin erstellten Prognoseberechnung beträgt die für § 15b EStG maßgebliche Verlustzuweisung sowohl auf Ebene der Objekt KG als auch auf Ebene der Fonds KG in der Anfangsphase weniger als 10 % des jeweils aufzubringenden Kommanditkapitals, sodass die Regelungen des § 15b EStG auf die vorliegende Vermögensanlage planmäßig nicht anzuwenden sind.

(ii) Verluste bei beschränkter Haftung gemäß § 15a EStG

Soweit § 15b EStG nicht zur Anwendung gelangt, können die einem Kommanditisten zuzuweisenden Verlustanteile zum Ausgleich mit anderen positiven Einkünften verwendet werden, soweit diese Verlustzuweisung nicht zu einem negativen Kapitalkonto des jeweiligen Kommanditisten führt oder sich dadurch ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto erhöhen würde (vgl. § 15a Abs. 1 i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG). Insoweit wäre lediglich eine Verrechnung mit künftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle möglich. Darüber hinaus kann § 15a Abs. 3 EStG zu einer Zurechnung fiktiver Gewinne führen, wenn durch Ausschüttungen negative Kapitalkonten entstehen oder sich solche erhöhen. Die Regelungen des § 15a EStG finden grundsätzlich auch auf doppelstöckige Personengesellschaften Anwendung (vgl. BFH, Beschluss vom 18. Dezember 2003, BStBl. II 2004, Seite 231). Basierend auf der von der Anbieterin erstellten Prognoseberechnung entsteht kein negatives Kapitalkonto des Anlegers bei der Fonds KG bzw. der Fonds KG bei der Objekt KG. Daher sind die Bestimmungen des § 15a EStG auf die vorliegende Vermögensanlage voraussichtlich nicht anzuwenden.

(iii) Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG

Gemäß § 10d Abs. 1 EStG können im Veranlagungsjahr nicht ausgleichsfähige Verluste in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zur Höhe von EUR 511.500 (zusammen-

veranlagte Ehegatten EUR 1.023.000) zurückgetragen werden. Soweit Verluste nicht zurückgetragen werden, sind sie in künftige Veranlagungszeiträume vorzutragen und können dabei gemäß § 10d Abs. 2 EStG bis zu EUR 1,0 Mio. (zusammenveranlagte Ehegatten EUR 2,0 Mio.) unbeschränkt und darüber hinaus zu 60 % des übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte abgezogen werden.

(f) Steuersätze

Die Einkommensbesteuerung erfolgt nach Maßgabe des jeweiligen persönlichen Einkommensteuersatzes der Anleger. Der in der Prognoserechnung ausgewiesene Mittelrückfluss berücksichtigt den derzeitigen Spitzensteuersatz von 45 % (vgl. § 32a EStG).

Auf Einkünfte aus Kapitalvermögen ist grundsätzlich ein besonderer Steuertarif von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) anzuwenden (sog. „Abgeltungsteuer“, vgl. § 32d EStG). Die Abgeltungsteuer gilt insbesondere für die Zinseinkünfte der Objekt KG und Fonds KG aus der Anlage freier Liquidität sowie Dividendeneinkünfte, sofern diese nicht den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen sind (vgl. § 32d Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 20 Abs. 8 EStG). Mit dem Kapitalertragsteuerabzug gemäß §§ 43 ff. EStG ist die Einkommensbesteuerung des Anlegers auf diese Einkünfte grundsätzlich abgegolten. Der Abzug von im Zusammenhang mit den betreffenden Kapitaleinkünften stehenden Werbungskosten ist ausgeschlossen (vgl. § 20 Abs. 9 EStG). Für jeden Veranlagungszeitraum kann jedoch ein Sparer-Pauschbetrag von EUR 801 (für zusammenveranlagte Ehegatten EUR 1.602) für sämtliche Kapitaleinkünfte des Anlegers in Anspruch genommen werden.

3. Solidaritätszuschlag

Zusätzlich zur Einkommensteuer wird derzeit ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer jedes Anlegers erhoben, der sich als zusätzliche Belastung auswirkt. Die Konzeption der Vermögensanlage geht davon aus, dass während der gesamten Dauer der Beteiligung ein Solidaritätszuschlag in dieser Höhe erhoben wird.

4. Kirchensteuer

Bei kirchensteuerpflichtigen Anlegern wird Kirchensteuer erhoben, deren Höhe je nach Bundesland grundsätzlich 8 % oder 9 % der Einkommensteuer beträgt. Bei der Ermittlung der steuerlichen Belastung im Rahmen der Prognoserechnung wurde eine etwaige Kirchensteuerbelastung auf Ebene des Anlegers nicht berücksichtigt.

5. Gewerbesteuer

Der Gewerbesteuer unterliegt jeder stehende Gewerbebetrieb, soweit er im Inland betrieben wird (§ 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz). Als vermögensverwaltende Personengesellschaften betreiben weder die Fonds KG noch die Objekt KG einen Gewerbebetrieb. Die erzielten Einkünfte unterliegen somit nicht der Gewerbesteuer.

6. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten wie z. B. Erbbaurechten unterliegt der Grunderwerbsteuer (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“)). Die Grunderwerbsteuer beträgt in Berlin derzeit 4,5 % der maßgeblichen Bemessungsgrundlage und stellt grundsätzlich zu aktivierende Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Grundbesitzes dar, soweit diese von der Objekt KG getragen werden. Die Prognoserechnung berücksichtigt Grunderwerbsteuer i.H.v. 4,5 % der prospektierten Kaufpreise für die Immobilien auf Ebene der Objekt KG.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt zudem die unmittelbare oder mittelbare Übertragung von Anteilen an Grundbesitz haltenden Personengesellschaften auf neue Gesellschafter, sofern dabei innerhalb von fünf Jahren mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen übertragen worden sind (vgl. § 1 Abs. 2a GrEStG). Nach Auffassung der Finanzverwaltung fällt grundsätzlich auch der Beitritt von Kommanditisten im Rahmen der Platzierungsphase eines geschlossenen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich der vorgenannten Regelung. Bei den einzelnen Anteilsübertragungen ist dabei jedoch auf das Beteiligungsverhältnis zum insgesamt geplanten Eigenkapital der Personengesellschaft abzustellen (vgl. Gleichlautende Ländererlasse vom 25. Februar 2010, BStBl. I 2010, Seite 245, Tz. 3). Veränderungen der Beteiligungshöhe bereits beteiligter Gesellschafter – insbesondere der Gründungsgesellschafter – sowie die mehrfache Übertragung von Personengesellschaftsanteilen innerhalb des fünfjährigen Betrachtungszeitraums führen hingegen nicht zu einem Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang (vgl. o.g. Gleichlautende Ländererlasse, Tz. 2.1). Ebenso bleiben Anteile, die von Todes wegen übertragen werden, unberücksichtigt (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 2 GrEStG).

Bei doppel- oder mehrstöckigen Personengesellschaften wirken sich Änderungen im Gesellschafterbestand der Obergesellschaft(en) nach Auffassung der Finanzverwaltung mittelbar auch bei der Grundbesitz haltenden Untergesellschaft aus (vgl. u. a. Verfügung der OFD Rheinland vom 21. Mai 2008, NWB – Kurzinfo GrESt 1/2008). Jeder Gesellschafter der Oberpersonengesellschaft(en) ist mittelbar am Vermögen der Untersonengesellschaft beteiligt.

Mittelbare Änderungen der Beteiligungsverhältnisse über eine Kapitalgesellschaft sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sich die Beteiligungsverhältnisse an der „vermittelnden“ Kapitalgesellschaft

zu mindestens 95 % ändern. Bei mehrstufigen mittelbaren Beteiligungen ist die Prüfung, ob diese Grenze erreicht ist, für jede Beteiligungsebene gesondert vorzunehmen (vgl. o. g. Gleichlautende Ländererlasse, Tz. 2.2).

Bei der vorliegenden Vermögensanlage ist die Beteiligungs GmbH ununterbrochen seit Gründung der Objekt KG am Vermögen dieser Gesellschaft beteiligt. Auch nach dem vollständigen Beitritt der Anleger zur Fonds KG wird die Beteiligungs GmbH planmäßig für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren ununterbrochen in Höhe von mehr als 5 % am Vermögen der Objekt KG beteiligt bleiben. Darüber hinaus sind innerhalb des vorgenannten Zeitraums weder mittelbare noch unmittelbare Anteilsübertragungen an der Beteiligungs GmbH vorgesehen.

Der Beitritt der Anleger und die damit verbundene Erhöhung des Kommanditkapitals der Fonds KG auf bis zu EUR 20,00 Mio. stellt somit keine Realisierung eines grunderwerbsteuerpflichtigen Sachverhalts dar.

7. Umsatzsteuer

Die langfristige Vermietung von Immobilien stellt eine umsatzsteuerbare, aber grundsätzlich umsatzsteuerfreie Leistung dar (vgl. § 4 Nr. 12 Buchstabe a) Umsatzsteuergesetz („UStG“). Unter bestimmten Voraussetzungen besteht jedoch die Möglichkeit, auf diese Steuerbefreiung zu verzichten und umsatzsteuerpflichtig zu vermieten (sog. „Option zur Umsatzsteuerpflicht“, vgl. § 9 Abs. 1 UStG).

Aufgrund der voraussichtlich nahezu vollumfänglichen Nutzung der Immobilien als Wohnimmobilien wurde aus Vereinfachungsgründen im Rahmen der Prognoserechnung keine Option zur Umsatzsteuerpflicht und dementsprechend kein Vorsteuerabzug berücksichtigt. Der Objekt KG in Rechnung gestellte Umsatzsteuerbeträge wurden vielmehr vollumfänglich als Werbungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten behandelt.

Eine Gesellschaft, deren Tätigkeit sich auf das Halten und Verwalten von Beteiligungen beschränkt, ist nicht als umsatzsteuerliche Unternehmerin im Sinne des § 2 UStG anzusehen und kann keinen Vorsteuerabzug geltend machen. Damit ist die Fonds KG ebenfalls nicht berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuer abzuziehen. Diese Steuerbeträge stellen vielmehr auf Ebene der Fonds KG Werbungskosten bzw. insbesondere in der Investitionsphase Anschaffungsnebenkosten dar.

8. Vermögensteuer

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 22. Juni 1995 (BStBl. II 1995, Seite 655) zur Verfassungswidrigkeit der Vermögensteuer wird diese derzeit nicht erhoben.

9. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die unentgeltliche Übertragung der Beteiligung an der Fonds KG im Wege der Erbfolge bzw. Schenkung unterliegt – aufgrund der annahmegemäßen Ansässigkeit des Anlegers im Inland – der unbeschränkten (deutschen) Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerpflicht (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz („ErbStG“)). Grundsätzlich ist auch das Ausscheiden eines Gesellschafters zu einem Abfindungsbetrag, der unter dem Wert seiner Beteiligung liegt, als Schenkung anzusehen (vgl. § 7 Abs. 7 ErbStG). Auch für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird eine vermögensverwaltende Personengesellschaft als „transparent“ qualifiziert, d. h. den mittelbar oder unmittelbar an der Personengesellschaft beteiligten Gesellschaftern werden daher grundsätzlich alle von der Personengesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter anteilig zugerechnet (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG).

Die unentgeltliche Übertragung der von einem Anleger gezeichneten Beteiligung an der Fonds KG im Wege der Schenkung bzw. im Erbfall wird somit grundsätzlich wie die entsprechende Übertragung von inländischen bebauten Grundstücken behandelt.

(a) Bewertung

Sowohl bei den bereits erworbenen Immobilien als auch den Immobilien, deren Erwerb planmäßig nach dem Beitritt der Anleger erfolgen soll, handelt es sich annahmegemäß um sog. Mietwohngrundstücke im Sinne des § 181 Abs. 3 Bewertungsgesetz („BewG“). Die Bewertung von bebauten bzw. im Zustand der Bebauung befindlichen Mietwohngrundstücken für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer erfolgt mit dem sog. „Grundbesitzwert“ auf Basis eines Ertragswertverfahrens (vgl. § 12 Abs. 3 ErbStG i.V.m. § 151 Abs. 1 Nr. 1, 157, 176 ff. BewG). Für Zwecke des Ertragswertverfahrens werden der Bodenwert und der Gebäudeertragswert zunächst getrennt ermittelt, wobei mindestens der Bodenwert anzusetzen ist. Dabei orientiert sich der Bodenwert an den – ungekürzten – Bodenrichtwerten. Der Gebäudeertragswert, abgeleitet aus dem um die Bewirtschaftungskosten geminderten Rohertrag, gekürzt um die sog. Bodenwertverzinsung gemäß § 185 Abs. 2 BewG, kapitalisiert mit einem von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem Liegenschaftszinssatz abhängigen Vervielfältiger, wird dabei nach den §§ 185 ff. BewG ermittelt.

Im Erbfall können nach Auffassung der Finanzverwaltung vom anteiligen Grundbesitzwert die anteiligen Verbindlichkeiten der Gesellschaft als Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden (vgl. Richtlinie 26 Abs. 2 Erbschaftsteuer-Richtlinien 2003). Im Fall der schenkweisen Übertragung eines Anteils an der Fonds KG ist die maßgebliche Bereicherung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG nach dem Prinzip der gemischten Schenkung zu ermitteln, sodass insoweit ggf. nur eine eingeschränkte Berücksichtigung von Schuldposten der Gesellschaft in Betracht kommt.

Gemäß § 13c ErbStG sind zu Wohnzwecken vermietete, bebaute und im Inland, EU-Mitgliedstaat oder Staat des Europäischen Wirtschaftsraums belegene Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit 90 % ihres Wertes anzusetzen, wenn der Erbe bzw. Beschenkte dieses Vermögen nicht auf einen Dritten bzw. Miterben übertragen muss bzw. überträgt. Diese Steuerbefreiung ist grundsätzlich anwendbar auf die Immobilien der Objekt KG, soweit entsprechend der Annahme eine Vermietung zu Wohnzwecken erfolgt. Mit dem nach § 13c ErbStG steuerbefreiten Vermögen im Zusammenhang stehende Schulden sind bei der Ermittlung der steuerpflichtigen Bereicherung jedoch lediglich entsprechend anteilig abzugsfähig (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 5 ErbStG). Die Bewertung der Beteiligung an der BeteiligungsgmbH erfolgt grundsätzlich mit dem gemeinen Wert (vgl. § 12 Abs. 2 ErbStG i.V.m. § 11 Abs. 2 BewG).

Die vorstehend dargestellten Bewertungsgrundsätze gelten nach veröffentlichter Auffassung einzelner Landesfinanzämter grundsätzlich auch für die unentgeltliche Übertragung einer Beteiligung eines Anlegers, der über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an der Fonds KG beteiligt ist (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 16. September 2010, DB 2010, Seite 2420; Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 2. November 2010, Az. 3 –S 3806/51). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall zuständige Finanzbehörden eine hiervon abweichende Auffassung vertreten, sodass es im Falle einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers über die Treuhandkommanditistin zu einer anderen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Bemessungsgrundlage kommt (vgl. Risiken, Seite 19 ff.).

(b) Steuersatz und Freibeträge

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird unter Berücksichtigung von persönlichen Freibeträgen sowie Vorschenkungen innerhalb einer Zehnjahresfrist durch einen progressiven Steuerstaffeltarif ermittelt. Gemäß § 16 ErbStG betragen beispielsweise die persönlichen Freibeträge für Ehegatten und (eingetragene) Lebenspartner EUR 500.000 und für Kinder EUR 400.000. Die Steuersätze sind darüber hinaus nach Verwandtschaftsgrad in drei Klassen gegliedert. Der niedrigste Steuersatz beträgt 7 % in der Steuerklasse I bei einem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs von bis zu EUR 75.000, der höchste Steuersatz beträgt 50 % in der Steuerklasse III bei einem steuerpflichtigen Erwerb von mehr als EUR 6,0 Mio. (vgl. § 19 ErbStG).

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs in EUR bis einschließlich	Steuersatz in Steuerklasse I	Steuersatz in Steuerklasse II	Steuersatz in Steuerklasse III
75.000	7 %	15 %	30 %
300.000	11 %	20 %	30 %
600.000	15 %	25 %	30 %
6.000.000	19 %	30 %	30 %
13.000.000	23 %	35 %	50 %
26.000.000	27 %	40 %	50 %
> 26.000.000	30 %	43 %	50 %

Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden. Zudem kann es ratsam sein, sich ggf. als Kommanditist unmittelbar im Handelsregister eintragen zu lassen.

10. Grundsteuer

Der Grundsteuer unterliegt der in einer inländischen Gemeinde belegene Grundbesitz (vgl. § 2 Grundsteuergesetz i.V.m. § 19 BewG). Die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer ergibt sich aus dem Einheitswert des betreffenden Grundstücks, der Steuermesszahl sowie einem von der zuständigen Gemeinde zu bestimmenden Hebesatz. Die Grundsteuer zählt grundsätzlich zu den umlagefähigen Betriebskosten, sodass die Objekt KG insoweit wirtschaftlich nicht belastet wird.

11. Investmentsteuergesetz

Die Bestimmungen des Investmentsteuergesetzes („InvStG“) finden insbesondere auf in- bzw. ausländische Investmentvermögen Anwendung (§ 1 Abs. 1 InvStG). Ob ein derartiges Vermögen vorliegt, bestimmt sich dabei grundsätzlich nach dem Investmentgesetz („InvG“). Inländische Investmentvermögen sind demnach nur Investmentfonds im Sinne des § 2 Abs. 1 InvG sowie Investmentaktiengesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 5 InvG (§ 1 Satz 1 Nr. 1 InvG), nicht jedoch Personengesellschaften. Die Bestimmungen des InvG sowie des InvStG sind somit auf die vorliegende Vermögensanlage nicht anwendbar.

Rechtliche Grundlagen

Vorbemerkungen

In dem nachfolgenden Abschnitt sind die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte für Anleger (im Einzelnen: Beteiligung an und Entnahme vom Gewinn (Seite 102), Stimmrechte (Seite 101), Informations- und Kontrollrechte (Seite 100), Kündigungsrecht (Seite 103), Recht zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen (Seite 103)) dargestellt, die sich an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG (nachfolgend auch als „Fonds KG“ bezeichnet) direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber beteiligen. In der Darstellung sind solche Aspekte nicht behandelt, die sich aus persönlichen Umständen eines einzelnen Anlegers ergeben können.

Jedem Anleger wird daher dringend angeraten, die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG sowie des Treuhandvertrages vollständig zu prüfen und ggf. mit seinem persönlichen Berater zu erörtern.

Die nachfolgende Darstellung begründet keinen konkreten Rechtsrat, sondern gibt die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten wieder. Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sind mit ihrem jeweiligen vollständigen Wortlaut in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt (siehe Seite 125 und Seite 140). Bei Abweichungen zwischen dem Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrag und dieser Darstellung sind allein der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag maßgeblich.

Zukünftige Änderungen des Gesellschaftsvertrages können zu Abweichungen zwischen der nachfolgenden Darstellung und dem Gesellschaftsvertrag führen. Änderungen der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bedürfen eines Beschlusses mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller anwesenden bzw. vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Stimmen der Kommanditisten und der Zustimmung der Komplementärin.

I. Konzept und Struktur der Beteiligung

Die Anleger beteiligen sich mit ihrer in der Beitrittserklärung genannten Zeichnungssumme an der Fonds KG, der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG. Die Fonds KG beabsichtigt, mittelbar über die HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG, an der sie als Mehrheitskommanditistin beteiligt ist, neben den beiden bereits erworbenen Immobilien weitere Wohnimmobilien in Berlin in normalem Zustand und in nachhaltig vermietbaren Lagen oder Beteiligungen an Gesellschaften, die derartige Wohnimmobilien halten, zu erwerben. Insbesondere hat sie die Bestandsimmobilien in Berlin Treptow und Friedrichshain, jeweils Mehrfamilienhäuser mit einem kleineren Gewerbemietanteil (Gesamtmietfläche von rund 1.492 m² und rund 2.367 m²), erworben (nachfolgend als „Immobilien“ bezeichnet). Im Hinblick auf die weiteren geplanten Immobilieninvestitionen seitens der Objekt KG ist beabsichtigt, weitere Mehrfamilienhäuser in Berlin in prosperierenden Stadtteillagen mit einem wohnwirtschaftlichen und ggf. geringem Gewerbemietanteil zu erwerben. Die Entscheidung über den Erwerb einer Immobilie wird durch einstimmigen Beschluss eines paritätisch durch Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH und Berenberg Private Capital GmbH besetztes Investitionskomitee getroffen, vgl. hierzu Seite 107, Ziff. IV. 2.4.

Der mittelbare Erwerb der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Die Fonds KG ist Mehrheitskommanditistin der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG (nachfolgend als „Objekt KG“ bezeichnet) mit einem Anteil von 94,89 % am Kommanditkapital der Objekt KG. Weitere Kommanditisten der Objekt KG sind die HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH sowie die HT AIF Management GmbH. Die Fonds KG ist mit einer Beteiligung von 94,9 % des Stammkapitals auch die Mehrheitsgesellschafterin der HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH (nachfolgend als „Beteiligungs GmbH“ bezeichnet). Die vorgenannten Mehrheitsbeteiligungen an der Objekt KG und an der HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH sind die Anlageobjekte. Sie sind mit Ausnahme von Investitionen in Finanzanlagen die einzigen wichtigen laufenden Investitionen der Fonds KG. Weitere laufende Investitionen bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht. Hinsichtlich der mit den Beteiligungen verbundenen Rechte siehe Seite 97.

Die Objekt KG hat am 17. März 2011 und am 14. April 2011 jeweils einen Grundstückskaufvertrag über die beiden Immobilien Baum-
schulenstraße und Straßmannstraße abgeschlossen. Die Einzel-
heiten zu den Grundstückskaufverträgen sind auf den Seiten 108
und 109 dargestellt.

Anleger können sich an der Fonds KG entweder unmittelbar als
Direktkommanditisten oder mittelbar als Treugeber durch den
Abschluss eines Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin
beteiligen (siehe näher hierzu im Abschnitt „Treugeber“ und
„Direktkommanditistin“, Seite 96). Aus Vereinfachungsgründen
werden nachfolgend die Direktkommanditisten und die Treugeber
einheitlich als „Anleger“ oder „Kommanditisten“ bezeichnet, sofern
beide Gruppen von Anlegern gleich behandelt werden. Beide
Beteiligungsformen werden nachfolgend aus Vereinfachungsgründen
als „Beitritt“ bezeichnet, sofern eine Unterscheidung beider Formen
nicht erforderlich ist.

II. Die Fonds KG (Emittentin)

1. Allgemeine Angaben zur Fonds KG

Die Fonds KG – die Emittentin – hat ihren Sitz in Hamburg mit
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg. Die Firma
der Emittentin lautet Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH &
Co. KG. Die Emittentin wurde am 21. Oktober 2010 errichtet und am
9. November 2010 durch Eintragung in das Handelsregister des
Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRA 112305 gegründet. Die
Emittentin ist für unbestimmte Zeit errichtet und unterliegt dem
Recht der Bundesrepublik Deutschland. Das Geschäftsjahr entspricht
dem Kalenderjahr.

Die Fonds KG ist eine Kommanditgesellschaft (KG) in Form einer
GmbH & Co. KG und keine Aktiengesellschaft oder Kommandit-
gesellschaft auf Aktien. Ein Aufsichtsgremium oder einen Beirat hat
die Fonds KG nicht. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTD9
Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handels-
register des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 100732 (nachfolgend
„Komplementärin“ genannt). Das Stammkapital der Komplementärin
beträgt EUR 25.000,00 und ist voll eingezahlt. Einzige Gesell-
schafterin der Komplementärin ist die Hamburg Trust Grundvermögen
und Anlage GmbH (nachfolgend „Hamburg Trust“ oder „Anbieterin“
oder „Prospektverantwortliche“ genannt). Gegenstand des Unter-
nehmens der Komplementärin ist die Verwaltung eigenen Vermögens
im eigenen Namen und für eigene Rechnung und Beteiligung an
anderen Gesellschaften, insbesondere als Komplementärin. Grundsätzlich ist die Haftung des Komplementärs einer Kommandit-
gesellschaft unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine
Kapitalgesellschaft, und diese haftet daher nur beschränkt auf ihr
Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin haftet im Außen-
verhältnis persönlich und unbeschränkt. Im Innenverhältnis
beschränkt sich ihre persönliche Haftung auf Vorsatz und grobe Fahr-
lässigkeit (vgl. § 23 des auf Seite 125 abgedruckten Gesellschafts-
vertrages der Fonds KG).

Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG ist die HT AIF
Management GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handels-
register des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 116677 (nachfolgend
„Geschäftsführende Kommanditistin“ genannt). Das Stammkapital
der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt EUR 25.000,00 und
ist voll eingezahlt. Einzige Gesellschafterin der Geschäftsführenden
Kommanditistin ist die Anbieterin. Die Geschäftsführende
Kommanditistin hat eine Einlage von EUR 5.000 bei einer in das
Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 500 in die
Fonds KG erbracht.

Die Rechte und Pflichten der Gesellschafter der Fonds KG richten sich
nach den Bestimmungen des zwischen den Gesellschaftern abge-
schlossenen Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in der Fassung vom
15. Februar 2011, der auch für weitere neu aufzunehmende Komman-
ditisten verbindlich gilt bzw. gelten wird. Der Gesellschaftsvertrag
der Fonds KG weicht in seinen folgenden Bestimmungen von den
gesetzlichen Regelungen über eine Kommanditgesellschaft ab: § 4
(„Gesellschafter und Gesellschaftskapital“), § 5 („Treuhandkomman-
ditistin, Treugeber und Kommanditisten“), § 6 („Gesellschafter-
konten“), § 7 („Erbringung der Einlagen“), § 8 („Geschäftsführung und
Vertretung“), § 9 („Informations- und Kontrollrechte“), § 10 („Aus-
schluss der Nachschusspflicht und Wettbewerbsbeschränkung“),
§ 11 („Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung“), § 12
(„Jahresabschluss“), § 13 („Ergebnisverteilung, Entnahme von
Liquiditätsüberschüssen“), § 14 („Vergütung der Komplementärin“),
§ 15 („Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin“), § 16
(„Vergütung der Treuhandkommanditistin“), § 17 („Verfügungen über
Kommanditanteile“), § 18 („Kündigung“), § 19 („Ausscheiden und
Ausschluss von Gesellschaftern“), § 20 („Tod eines Gesellschafters“),
§ 21 („Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“), § 22 („Liqui-
dation“), § 23 („Haftung der Gesellschafter untereinander“), § 24
(„Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren“), § 25 („Schluss-
bestimmungen“). Insbesondere handelt es sich bei der persönlich
haftenden Gesellschafterin nicht um eine natürliche Person, sondern
um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Weiter hat die per-
sönlich haftende Gesellschafterin kein Stimmrecht; sie muss jedoch
(außer im Fall ihrer eigenen Abberufung) solchen Maßnahmen
zustimmen, die nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages einen
Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln der teil-
nehmenden Stimmen erfordern.

Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin weicht bei den folgen-
den Bestimmungen von den gesetzlichen Regelungen über eine
Gesellschaft mit beschränkter Haftung ab: § 2 („Gegenstand des
Unternehmens“), § 5 („Geschäftsführung, Vertretung“), § 6 („Liqui-
dation“) und § 7 („Wettbewerbsverbot“).

Die Fonds KG ist zunächst ein Konzernunternehmen i.S.d. § 5 Nr. 6
VermVerkProspV. Sowohl die Geschäftsführende Kommanditistin als
auch die Komplementärin der Fonds KG sind 100%ige Tochter-
gesellschaften der Anbieterin. Dies hat zur Folge, dass die Anbieterin
mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf die Emittentin, die
Fonds KG, nehmen kann. Mit ihrem Beitritt übernehmen die Anleger
die Mehrheit an der Fonds KG mit der Folge, dass eine beherr-
schende Einflussmöglichkeit nicht mehr gegeben und die Fonds KG

dann kein Konzernunternehmen mehr ist. Die Fonds KG ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Der Hamburg Trust-Konzern ist auf Seite 30 ff. beschrieben. Weitere konzernrechtliche Verflechtungen sind in den Abschnitten „Verflechtungen“ und „Vertragsgesellschaften“ auf Seite 118 dargestellt. Einzelheiten zu den Verträgen zwischen der Fonds KG bzw. der Objekt KG und Gesellschaften, die mit Hamburg Trust verbunden sind, finden sich außerdem unten im Abschnitt „Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen“ (Seite 115).

2. Kapital der Fonds KG

Im Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Fonds KG insgesamt EUR 5.500 und besteht aus einem Kommanditanteil der Geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von EUR 5.000 (bei einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 500) sowie einem Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin von EUR 500 (bei einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 50). Dabei handelt es sich um Kommanditanteile. Ausstehende Einlagen auf das Kapital sind nicht vorhanden. Die Fonds KG hat bisher weder Wertpapiere noch Vermögensanlagen ausgegeben.

3. Gründungsgesellschafter der Fonds KG

Gründungsgesellschafterin und persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTD9 Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 100732 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Die Komplementärin erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Fonds KG nicht beteiligt.

Gründungsgesellschafterin und erste Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG war die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 101107 (nachfolgend „HTB“ genannt). Die HTB hatte eine Einlage von EUR 5.000 bei einer eingetragenen Haftsumme von EUR 500 erbracht. Die HTB ist mit Wirkung vom 18. Januar 2011 (Tag der Eintragung im Handelsregister) aus der Fonds KG ausgeschieden. Gleichzeitig ist die HT AIF Management GmbH der Fonds KG als neue Kommanditistin beigetreten und hat die Pflichteinlage der HTB von EUR 5.000 übernommen. Sie ist mit Wirkung ab dem 6. Januar 2011 zur Geschäftsführenden Kommanditistin bestellt worden.

Weitere Gründungsgesellschafterin ist die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 100573 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt). Die Treuhandkommanditistin hat eine Einlage von derzeit EUR 500 bei einer eingetragenen Haftsumme von EUR 50 erbracht. Die Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin wird im Laufe des Kapitaleinwerbungsprozesses auf Treugeber über-

tragen und sodann lediglich treuhänderisch gehalten. Hierzu haben die übrigen Gesellschafter bereits ihre Zustimmung erklärt.

Die von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und eingezahlten Einlagen betragen EUR 500.

4. Geschäftstätigkeit der Fonds KG

Der Gegenstand des Unternehmens der Fonds KG ist im Gesellschaftsvertrag vom 15. Februar 2011 wie folgt bestimmt:

„Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien und Beteiligungen, insbesondere die direkte oder indirekte Beteiligung an Immobilienobjekten in Berlin, speziell an mindestens zwei Mehrfamilienhäusern in normalem Zustand in nachhaltig vermietbaren Lagen in Berlin, im eigenen Namen und für eigene Rechnung.

Zu diesem Zweck hält die Gesellschaft eine Kommanditbeteiligung an der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG („Objekt KG“) sowie eine Mehrheitsbeteiligung an der HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH („Beteiligungs GmbH“), die ihrerseits als Kommanditistin an der Objekt KG beteiligt ist.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Gesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.“

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Fonds KG sind die Beteiligungen an der Objekt KG und an der Beteiligungs GmbH.

Die Grundstückskaufverträge (Seite 108), der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (Seite 125) und der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG (Seite 106), der Treuhandvertrag (Seite 140), der Immobilienkreditvertrag zwischen der Fonds KG und der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, der Darlehensvertrag zwischen der Objekt KG und der Hamburger Sparkasse AG einschließlich der Zinssatzswaps (Seite 111), der Objektaufbereitungsvertrag (Seite 115), die Vereinbarung mit der HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG (Seite 118), der Konzeptionsvertrag (Seite 115), der Eigenkapitalbeschaffungsvertrag (Seite 116), der Beteiligungsvermittlungsvertrag (Seite 116), der Darlehensbeschaffungsvertrag (Seite 116), die Platzierungsgarantie (Seite 117), der Gesellschaftsverwaltungsvertrag (Seite 117) und der Asset Management-Vertrag (Seite 117) sind Verträge, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fonds KG sind und ohne die die Anlagepolitik nicht umgesetzt werden kann. Abgesehen von diesen Verträgen ist die Fonds KG weder von Patenten und Lizenzen noch von weiteren Verträgen sowie von neuen

Herstellungsverfahren abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fonds KG sind.

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Fonds KG haben können, sind nicht anhängig. Die Tätigkeit der Fonds KG ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

5. Anlageziele und Anlagepolitik

Das Anlageziel der Vermögensanlage besteht darin, über die Beteiligung der Fonds KG an der Beteiligungs GmbH und der Objekt KG mittelbar Eigentümerin der bereits erworbenen und noch zu erwerbenden Wohnimmobilien in Berlin zu werden. Aus der Beteiligung an der Objekt KG sollen Einnahmenüberschüsse generiert werden. Die Nettoeinnahmen aus der Vermögensanlage werden neben der Investition in die Objekt KG und die Beteiligungs GmbH für die Bildung einer nach Einschätzung der Anbieterin ausreichend bemessenen Liquiditätsreserve verwendet. Fürsonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Nettoeinnahmen im Sinne der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung („VermVerkProspV“) sind die Einnahmen abzüglich der sog. „Weichkosten“ (Fondsnebenkosten, Fondsvergütungen, Gebühren etc., die aus den Anlegergeldern gezahlt werden). Die Nettoeinnahmen aus der Vermögensanlage sind allein nicht ausreichend, um das Anlageziel zu realisieren. Vielmehr ist zur Realisierung des Anlageziels zusätzlich die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Bankdarlehen erforderlich. Aus diesem Grund hat die Objekt KG einen Immobilienkreditvertrag (Rahmenkredit) mit der Hamburger Sparkasse AG über ein langfristiges Immobiliendarlehen sowie einen kurzfristigen Immobilienkredit (Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) mit der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG abgeschlossen (siehe Seite 111). Da die Objekt KG Eigentum an Immobilien noch nicht vollständig im geplanten Umfang erworben hat, sind das Anlageziel und die Anlagepolitik noch nicht realisiert.

Die Anlageobjekte der Fonds KG sind die Mehrheitsbeteiligungen an der Objekt KG und an der Beteiligungs GmbH (Einzelheiten zu den Beteiligungsverhältnissen siehe Seite 92). Es ist möglich und optional vorgesehen, dass die Fonds KG weitere Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwirbt; zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist diesbezüglich keine konkrete Planung erfolgt. Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Objekt KG – hat die Fonds KG die Objekt KG zusammen mit der HT AIF Management GmbH, der Komplementärin und der Beteiligungs GmbH gegründet, insbesondere am 21. März 2011 den Gesellschaftsvertrag der Objekt KG abgeschlossen. Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Beteiligungs GmbH – hat die Fonds KG zusammen mit der HT AIF Management GmbH die Beteiligungs GmbH am 6. Januar 2011 gegründet und den Gesellschaftsvertrag der Beteiligungs GmbH abgeschlossen. Die Fonds KG ist bei beiden Gesellschaften als Gesellschafterin beteiligt. Darüber hinaus halten

die Gründungsgesellschafter der Fonds KG weder unmittelbar noch mittelbar Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der ermittelten Vermögensanlage beauftragt sind, die der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Anschaffung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin, die HT AIF Management GmbH, ist als Kommanditistin an der Objekt KG und als Gesellschafterin an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Die Prospektverantwortliche (Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH) ist als alleinige Gesellschafterin der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin mittelbar auch an den Anlageobjekten beteiligt. Den Gründungsgesellschaftern (Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, HTD9 Verwaltungs GmbH und Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH) steht oder stand nicht das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben zu. Diesen Personen steht auch nicht aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten zu. Es bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte. Hinsichtlich der dinglichen Belastungen der von der Objekt KG erworbenen Immobilien wird auf die Seite 108 verwiesen.

Es bestehen – abgesehen von Zustimmungserfordernissen für Anteilsübertragungen und der erstmaligen Möglichkeit der Kündigung des Gesellschafterverhältnisses der Objekt KG zum 31. Dezember 2026 – keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Für die Realisierung des Anlageziels sind keine behördlichen Genehmigungen nötig. Behördliche Genehmigungen hinsichtlich der Immobilien sind nicht erforderlich.

Für die Anlageobjekte wurde nach Kenntnis der Anbieterin kein Bewertungsgutachten erstellt. Hinsichtlich der Immobilien liegen die auf den Seiten 10 und 68 beschriebenen Bewertungsgutachten vor.

Es existieren keine Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben (§ 12 Abs. 4 VermVerkProspV).

6. Vermögensanlagen (weitere Gesellschafter und Angaben zur Anzahlung der Einlagen)

Die Fonds KG beabsichtigt, ihr gezeichnetes Gesellschaftskapital (Pflichteinlagen) von EUR 5.500 auf mindestens EUR 5 Mio. und höchstens auf bis zu EUR 20 Mio. (zahlbar plus 3 % Agio, sofern die Kommanditeinlagen nicht von der Geschäftsführenden Kommanditistin oder von der Treuhandkommanditistin – von Letzterer auf eigene Rechnung – gehalten werden) zu erhöhen. Die Treuhand-

kommanditistin ist ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, ihre derzeitige Pflichteinlage von EUR 500 aus von Treugebern aufzubringenden Mitteln auf bis zu EUR 20 Mio. (zahlbar zzgl. 3 % Agio) zu erhöhen; alternativ können Kommanditisten direkt mit Pflichteinlagen bis zur Höhe des vorgenannten Erhöhungsbetrages in die Fonds KG aufgenommen werden.

Das öffentliche Angebot für die Zeichnung einer Beteiligung an der Fonds KG gemäß diesem Verkaufsprospekt beginnt nach § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts (vgl. Seite 124). Wenn nicht zuvor eine Vollplatzierung erfolgt ist, endet die Einwerbungsphase am 31. Dezember 2011. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Beteiligungsangebote von Anlegern in freiem Ermessen ganz oder teilweise zurückzuweisen. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Die Einwerbungsphase kann durch entsprechende Erklärung der Geschäftsführenden Kommanditistin um einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten verlängert werden. Soweit das Kommanditkapital bis zum Ende der Einwerbungsphase nicht den Betrag von EUR 5,0 Mio. erreicht hat, greift die Platzierungsgarantie der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG (siehe Abschnitt „Platzierungsgarantie“, Seite 117), sodass die Fonds KG in diesem Fall nicht rückabgewickelt werden soll. Eine Schließung mit einem niedrigeren Gesellschaftskapital als EUR 5,0 Mio. ist nicht geplant. Das Angebot dieser Vermögensanlage erfolgt ausschließlich in Deutschland.

Bei der Fonds KG findet keine Mittelverwendungskontrolle durch einen externen Dritten statt.

6.1 Beitritt von Kommanditisten und Pflichteinlagen

Die Anleger bieten der Treuhandkommanditistin ihren Beitritt anhand der Beitrittserklärung an. Die Anleger senden die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung an ihren Berater oder direkt an:

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
Tel.: 0 40/28 09 52-167, Fax: 0 40/28 09 52-499

Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittserklärungen der Anleger entgegen. Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Die Annahme der Beitrittserklärung wird schriftlich bestätigt, verbunden mit der Aufforderung, die erste Rate der Einzahlung vorzunehmen. Einzelheiten zur Einzahlung sind auf Seite 124 beschrieben.

Pflichteinlagen von Anlegern – ausgenommen die der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhandkommanditistin bis zur Aufnahme von Treugebern – müssen jeweils mindestens EUR 50.000 (Erwerbspreis) betragen; höhere Pflichteinlagen müssen

ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000 ausmachen. Die Treuhandkommanditistin kann Beteiligungen mit einer geringeren Pflichteinlage zulassen, wobei in diesem Fall eine Pflichteinlage mindestens EUR 10.000 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 1.000 zu betragen hat. Die bereits beigetretenen Kommanditisten haben ihre Pflichteinlagen schon erbracht. Die Anleger haben auf ihre Pflichteinlagen ein Agio in Höhe von 3 % der Pflichteinlage an die Fonds KG zu zahlen. Die Einlageverpflichtung (Pflichteinlagen zzgl. Agio) ist in EUR zu erbringen.

Die Anleger haben 17 % ihrer Pflichteinlage (zzgl. 3 % Agio berechnet auf die gesamte Pflichteinlage des Anlegers) zehn Bankarbeitstage nach Erhalt der Annahmeerklärung ihres Beitritts einzuzahlen. Als „Bankarbeitstage“ gelten Tage, an denen Geschäftsbanken in Hamburg für den Geschäftsverkehr geöffnet sind. Die Zahlung der restlichen 83 % der Pflichteinlage erfolgt durch die Anleger auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber den Anlegern mit einer Frist von mindestens zwei Wochen.

Die Anleger haben ihre Pflichteinlage zzgl. des Agios auf das Konto der Fonds KG zu überweisen bei der:

Berenberg Bank
Konto-Nr.: 58 93 70 12
BLZ: 201 200 00
SWIFT: BEGODEHH

Die Geschäftsführende Kommanditistin, die HT AIF Management GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg, fungiert als Zahlstelle und führt die Zahlungen an die Anleger aus. Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg, hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beläuft sich auf EUR 12.995.000. **Bei Zugrundelegung eines einzuwerbenden Eigenkapitals von EUR 12.995.000 und eines grundsätzlichen Mindestbeteiligungsbetrags von EUR 50.000 je Anleger ergibt sich eine Höchstzahl von 259 Anteilen.** Es besteht die Möglichkeit, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen auf bis zu EUR 19.995.000 zu erhöhen (siehe Seite 95, Ziff. 6.) oder die Zeichnung der Vermögensanlagen bei einem Gesellschaftskapital von EUR 5,0 Mio. zu schließen (siehe Seite 96, Ziff. 6.).

6.2 Treugeber und Direktkommanditisten

Die Treuhandkommanditistin erwirbt, hält und verwaltet die Einlage treuhänderisch anteilig für die Treugeber, mit denen sie einheitliche Treuhandverträge („Treuhandvertrag“, abgedruckt auf Seite 140) abschließen wird. Die Treugeber werden im Innenverhältnis zur Fonds KG wie Kommanditisten behandelt. Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG gilt für sie entsprechend, soweit nicht im Treuhandvertrag ausdrücklich abweichende Regelungen bestehen. Die Treugeber sind insbesondere wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten wirtschaftlich am Gewinn und Verlust, Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös beteiligt. Jeder

Treugeber kann der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Wahrnehmung seines Stimmrechts geben und auch selbst in den Gesellschafterversammlungen abstimmen. Werden Weisungen nicht erteilt, wird die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht des betreffenden Treugebers nicht ausüben.

Anleger, die unmittelbar als Kommanditisten beitreten, sowie Treugeber, die in die Stellung als Kommanditist wechseln, sind jeweils verpflichtet, der Geschäftsführenden Kommanditistin auf eigene Kosten formgerechte Handelsregistervollmachten gemäß einem von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu erteilen, die über den Tod hinaus für Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art im Zusammenhang mit der Fonds KG gelten. Die Kommanditisten tragen die mit der Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht verbundenen Kosten.

6.3 Haftsumme, Wirksamwerden des Beitritts, Nachschüsse

Die Pflichteinlagen und einzutragenden Haftsummen müssen stets im Verhältnis von EUR 10 : EUR 1 zueinander stehen, d. h. pro EUR 1.000 jeder Pflichteinlage ist eine Haftsumme von EUR 100 im Handelsregister einzutragen, sodass die eingetragene Haftsumme bei vollständiger Kapitalerhöhung maximal EUR 2.000.000 und die Summe der Pflichteinlagen insgesamt EUR 20 Mio. (zzgl. 3 % Agio auf den Kapitalerhöhungsbetrag) betragen wird.

Der Beitritt der Kommanditisten im Außenverhältnis erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung ihrer Haftsummen in das Handelsregister. Sie sind jedoch in der Zeit zwischen Annahme der Beitrittserklärung bis zu ihrer Eintragung im Handelsregister als atypisch stille Gesellschafter an der Fonds KG beteiligt. Die Haftung ist während dieses Zeitraums auf die übernommene Kommanditeinlage begrenzt. Danach wandelt sich die atypisch stille Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung um.

Die Kommanditisten haben keine Nachschussverpflichtungen.

6.4 Verzug mit Leistung der Pflichteinlage

Leistet ein beitretender Kommanditist seine Pflichteinlage (zzgl. Agio) nicht oder nicht in voller Höhe zu dem jeweiligen Fälligkeitstermin, so ist die Fonds KG berechtigt, dem Kommanditisten pro Jahr Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 Abs. 1 BGB) zu berechnen. Außerdem kann die Geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl bei Nichtzahlung nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Fonds KG ausschließen. Entsprechend ist die Treuhandkommanditistin gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages berechtigt, das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber für den Fall der Nicht- oder Teilerfüllung der Einzahlungsverpflichtung nach Mahnung und Fristsetzung zu kündigen. Die Fonds KG kann in diesem Fall verlangen, dass der ausgeschlossene Anleger der Fonds KG den durch die Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Dieser wird vorbehalten eines nachgewiesenen höheren Schadens pauschal mit 10 % der nicht geleisteten Pflichteinlage berechnet. Dem Kommanditisten bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten. Bereits

geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten oder Treugeber mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Fonds KG eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt, d. h. ihre Pflichteinlage (zzgl. Agio) geleistet haben.

6.5 Gewährleistete Vermögensanlagen

Eine Gewährleistung für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft übernommen. Eine Herbeiführung der Beendigung der Vermögensanlage von dritter Seite gegen den Willen des Anlegers ist nicht möglich. Hinsichtlich einer möglichen Rückabwicklung siehe Seite 22 des Abschnitts „Risiken“ („Liquidationsrisiko“).

7.1 Rechte der beitretenden Gesellschafter

Mit der Vermögensanlage sind für den beitretenden Anleger die folgenden Rechte verbunden:

- Beteiligungen an und Entnahme von Gewinn (siehe Seite 102);
- Stimmrechte (siehe Seite 101);
- Informations- und Kontrollrechte (siehe Seite 101);
- Kündigungsrecht (siehe Seite 103);
- Recht zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen (siehe Seite 103).

7.2 Hauptmerkmale

Die Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter weichen zum Teil von den Rechten der beitretenden Anleger ab. So sind die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin (soweit Letztere noch auf eigene Rechnung an der Fonds KG beteiligt ist) von der Verpflichtung zur Zahlung eines Agios befreit, und die von den vorgenannten Kommanditisten übernommenen Pflichteinlagen müssen nicht die auf Seite 96 beschriebene Mindestgröße von EUR 50.000 haben. Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht auch allein das Recht zur Führung der Geschäfte der Fonds KG zu (vgl. Seite 100), die beitretenden Kommanditisten sind von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat unabhängig von der Höhe ihrer Kommanditeinlage in der Gesellschafterversammlung ein Stimmrecht von 1.000 Stimmen. Die Komplementärin ist nicht am Kapital und Gewinn der Fonds KG beteiligt und hat unbeschadet bestimmter auf Seite 101 beschriebener Zustimmungserfordernisse kein Stimmrecht. Die beitretenden Kommanditisten haben je EUR 100 Pflichteinlage ein Stimmrecht von einer Stimme (siehe Seite 101).

Im Liquidationsfall sind nach den Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zunächst die der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin zu zahlenden Vergütungen und Auslagererstattungen auszuführen. Sodann ist nach Bildung einer angemessenen Liquiditäts- und Investitionsreserve ein verbleibender Erlös an alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I auszuführen (vgl. Seite 102).

Im Übrigen stimmen die mit einem Anteil an der Vermögensanlage verbundenen Rechte der beitretenden Kommanditisten mit den Hauptmerkmalen der bestehenden Anteile überein.

8. Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage; Leistungspflichten des Anlegers

8.1 Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb

- der Betrag der Pflichteinlage
- 3 % Agio auf den Erwerbspreis der Pflichteinlage
- ggf. anfallende Verzugskosten gem. § 7 Abs. 3 und 5 des Gesellschaftsvertrages (Verzugszinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz sowie Ersatz weiterer Schäden in Höhe von pauschal 10 % der Pflichteinlage, sofern die Fonds KG nicht höhere Schäden nachweist)
- Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht (die Höhe ist einzelfallabhängig)
- ggf. eigene Makler- und Beratungskosten, soweit der Anleger sich im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG zur Einschaltung solcher Personen entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig)
- ggf. Kosten einer Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs (einschließlich Zinsen), soweit der Anleger sich im eigenen Ermessen ohne Mitwirkung der Fonds KG zur Aufnahme einer Fremdfinanzierung entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig)

8.2 Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung

- dem Anleger individuell entstehende Reise-, Kommunikations- und Portokosten (die Höhe ist einzelfallabhängig)
- dem Anleger individuell entstehende Bevollmächtigungskosten, z. B. zur Stimmrechtsausübung (die Höhe ist einzelfallabhängig)
- ggf. Kosten, die der Fonds KG durch eine Kündigung des Treuhandverhältnisses durch den Treugeber entstehen, und Kosten einer dafür notwendigen notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht (die Höhe ist einzelfallabhängig)

8.3 Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung

- Kosten für die Veräußerung eines Kommanditanteils gem. § 17 des Gesellschaftsvertrages
- Kosten für die Löschung aus dem Handelsregister (die Höhe ist einzelfallabhängig)
- Verwaltungsgebühr der Geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von 3 ‰ des Beteiligungsbetrags, mindestens jedoch EUR 150 und höchstens EUR 300 pro Vorgang inklusive ggf. anfallender Umsatzsteuer
- ggf. eigene Makler- und Beratungskosten, soweit der Anleger sich im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG zur Einschaltung solcher Personen entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig)

- ggf., soweit der Anleger sich hierfür im eigenen Ermessen, ohne Mitwirkung der Fonds KG, entscheidet, Kosten der Ablösung einer Fremdfinanzierung (insbesondere ggf. anfallende Vorfälligkeitsentschädigung)
- der Gesellschaft durch die Veräußerung entstehende Kosten, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer

8.4 Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung

- Gegebenenfalls Kosten einer Gesellschafterversammlung, die auf Antrag eines Kommanditisten einberufen wurde, jedoch nicht das erforderliche Quorum von 20 % der Stimmen erreichte (§ 11 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages)
- Gegebenenfalls entstehende Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens zu einem anderen Datum als dem 31. Dezember 2026 (§ 21 Abs. 3 lit. f) des Gesellschaftsvertrages)
- ggf. Abzinsung des vorzeitig ausgezahlten Abfindungsguthabens mit 1 Prozentpunkt p. a.
- ggf. Kosten der Ausübung der Kontrollrechte (§ 9 des Gesellschaftsvertrages)
- ggf. im Rahmen des Kommanditistenwechsels: Ausgleich von gewerbesteuerlichen Nachteilen für die Fonds KG

Eine Quantifizierung der vorstehend beschriebenen Kosten ist nicht möglich, weil diese von mehreren, noch nicht feststehenden Faktoren abhängen.

Darüber hinaus entstehen keine weiteren mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbundenen Kosten.

8.5 Leistungspflichten

Den Anleger treffen die in diesem Abschnitt 8. und in den Abschnitten „6.3 Haftsumme, Wirksamwerden des Beitritts, Nachschüsse“ (Seite 97 dieses Prospekts), „6.4 Verzug mit Leistung der Pflichteinlage“ (Seite 97 dieses Prospekts) und „11. Haftung der Gesellschafter“ (Seite 101 dieses Prospekts) dargestellten Zahlungspflichten, weiter hat er die für die erzielten Einkünfte zu leistenden Steuern zu zahlen, siehe hierzu die Abschnitte „Besteuerung der laufenden Einkünfte“ (Seite 84) und „Besteuerung von Veräußerungsvorgängen“ (Seite 85). Darüber hinaus ist der Anleger nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

Die Anbieterin übernimmt keine Zahlung von Steuern für Anleger.

Eine vollständige oder teilweise Finanzierung der Beteiligung (Anteilsfinanzierung) für den Anleger durch Gründungsgesellschafter der Fonds KG oder die Anbieterin ist nicht Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes.

9. Vergütungen während der Gesamtlaufzeit

9.1 Übersicht über die von der Fonds KG an Gesellschafter oder verbundene Unternehmen während der gesamten Laufzeit gezahlten Vergütungen

- (1) **Vergütung für die Komplementärin (HTD9 Verwaltungs GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag**
Jährliche Vergütung von EUR 2.500, zahlbar zum 30. Juni eines jeden Jahres, erstmals zum 30. Juni 2011.
- (2) **Vergütung für die Geschäftsführende Kommanditistin (HT AIF Management GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Gesellschaftsverwaltungsvertrag**
 - a) Fondspauschale in Höhe von EUR 10.000,00 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, indiziert;
 - b) Ab dem Jahr des Erwerbs der ersten Immobilie eine laufende Vergütung von jährlich 2 % bezogen auf die jeweiligen Zahlungszuflüsse, welche die Fonds KG von der Objekt KG und/oder der Beteiligungs GmbH erhält (wobei bei Bestimmung der Zahlungszuflüsse solche Erträge nicht zu berücksichtigen sind, welche aus der Veräußerung der Immobilie oder der Beteiligung an der Objekt KG/der Beteiligungs GmbH oder einem wirtschaftlich vergleichbaren Vorgang herrühren), zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar jeweils am 30. Juni des laufenden Jahres, diese jährliche Vergütung erhöht sich ab dem 2. Jahr jedes Jahr um 2 % bezogen auf das Vorjahr;
 - c) Vergütung für die Erledigung der im Zusammenhang mit einem Kommanditistenwechsel anfallenden Verwaltungsarbeiten in Höhe von 3 ‰ des Beteiligungsbetrages, mindestens jedoch EUR 150 und höchstens EUR 300 pro Vorgang, inklusive ggf. anfallender Umsatzsteuer.
 - d) Sondervergütung (Exit-Vergütung) bei Veräußerung einer oder aller Immobilien oder Immobilienbeteiligungen durch die Objekt KG oder Veräußerung der Beteiligung an der Objekt KG und/oder der Beteiligungs GmbH durch die Fonds KG oder vergleichbarem wirtschaftlichen Ergebnis für die Objekt KG und/oder die Beteiligungs GmbH oder die Fonds KG in Höhe von 10 % inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer des der Fonds KG zugeflossenen Nettoergebnisses (der Veräußerungserlös, der der Fonds KG tatsächlich zufließt, abzüglich des Fremdkapitals und des nominellen Eigenkapitals der Fonds KG, zzgl. der von der Beteiligungs GmbH auf ihren Erlösanteil zu zahlenden Ertrag- und Abgeltungsteuern) der Veräußerung oder des vergleichbaren wirtschaftlichen Vorgangs.
- (3) **Vergütung der Treuhandkommanditistin (Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag**
Einmalige Vergütung in Höhe von 0,23 % vom nominellen eingeworbenen Kommanditkapital, inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar spätestens am 30. Juni 2011.
- (4) **Vergütung für Hamburg Trust aus dem Konzeptionsvertrag**
Vergütung in Höhe von 1,65 % vom nominellen Fondseigenkapital, mindestens jedoch EUR 180.000, inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.
- (5) **Vergütung für die Hamburg Trust aus dem Eigenkapitalbeschaffungsvertrag**
 - a) Pauschalvergütung in Höhe von 7,5 % des tatsächlich eingeworbenen Eigenkapitals, d. h. (auf Basis eines einzuwerbenden Kommanditkapitals von bis zu EUR 19.995.000) bis zu maximal EUR 1.499.625,00, umsatzsteuerfrei, zahlbar mit erster Teilzahlung des eingeworbenen Eigenkapitals. Sollte bis zum Platzierungsende weniger als EUR 7.500.000,00 Eigenkapital eingeworben werden, so reduziert sich die Pauschalvergütung insgesamt um 20 %.
 - b) Der Anspruch auf die Vergütung gemäß lit. a) ist nur anteilig in Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals entstanden und verdient. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.
- (6) **Vergütung für die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG aus der Platzierungsgarantie**
Einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % des garantierten Höchstbetrages von EUR 5.000.000, also EUR 62.500, grundsätzlich zahlbar vier Wochen nach Platzierungsbeginn.
- (7) **Vergütung für die Hamburg Trust aus dem Objektaufbereitungsvertrag**
Vergütung inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von jeweils 1,16 % vom jeweiligen Objektkaufpreis, mindestens jedoch insgesamt EUR 170.000. Die Vergütung wird fällig auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.
- (8) **Vergütung für die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH aus dem Asset Management-Vertrag**
 - a) Jährliche Vergütung ab dem 1. Januar 2011 in Höhe von EUR 15.000 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar jeweils am 30. Juni eines Jahres. Die laufende Vergütung erhöht sich jedes Jahr um 2 % bezogen auf das Vorjahr.
 - b) Nebenkosten, die nicht außergewöhnliche Aufwendungen darstellen, sind mit der vorstehenden Vergütung abgedeckt.
- (9) **Vergütung für die Hamburg Trust aus dem Beteiligungsvermittlungsvertrag**
Umsatzsteuerfreie Vergütung in Höhe von jeweils 1,16 % des jeweiligen Investitionsvolumens der jeweiligen Grundstücksakquisition der vermittelten Beteiligung.

(10) Vergütung für die HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG aus der Vereinbarung betreffend die Akquisitionsberatung von Objekten in Berlin

Vergütung in Höhe von EUR 4.500,00, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer pro Monat, erstmals ab dem 1. Januar 2011, zahlbar jeweils bis zum dritten Bankarbeitstag des Monats. Mit der Vergütung sind alle Auslagen abgegolten, die die HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG im Rahmen der Beratertätigkeit hat. Soweit die Anwesenheit der HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG seitens der Fonds KG erwünscht wird, werden die Kosten für Bahnreise (2. Klasse) und zum Tagungsort (per Taxi) gegen Rechnung erstattet.

9.2 Übersicht über die auf Ebene der Objekt KG während der Gesamtlaufzeit gezahlten Vergütungen**(1) Vergütung für die Komplementärin (HTD9 Verwaltungs GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG**

Jährliche Vergütung von EUR 2.500, zahlbar zum 30. Juni eines jeden Jahres, erstmals zum 30. Juni 2011.

(2) Vergütung für Hamburg Trust aus dem Darlehensbeschaffungsvertrag

Pauschalvergütung in Höhe von 2 % des abgeschlossenen Langfristdarlehensbetrages, umsatzsteuerfrei, zahlbar auf Anforderung nach Erbringung der Leistung, spätestens aber mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.

Über die in diesem Abschnitt II Ziff. 9.1 (1) und 9.1 (3) genannten hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine weiteren Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages zu.

9.3 Weitere Aufwendungen

- Externe Kosten, insbesondere der Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Konzipierung der Fonds KG, Kosten der laufenden Verwaltung der Fonds KG;
- Kosten der laufenden Verwaltung, die im Rahmen der Beteiligung an der Objekt KG entstanden sind (insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung und sonstige Beratungsgebühren);
- Übliche Drittkosten der laufenden Verwaltung (insbesondere für die Erstellung der Jahresabschlüsse, der Wirtschaftsprüfungsberichte und der Steuererklärungen);
- Übliche laufende Kosten für die Durchführung der Gesellschafterversammlungen, schriftliche Abstimmungsverfahren etc.;
- Notar- und Gerichtskosten, Makler- und sonstige Gesellschaftskosten.

Die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen, oder vergleichbare Vergütungen (inkl. Agio) beträgt EUR 1.706.325. Weitere Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen i.S.d. § 4 Satz 1 Nr. 12 VermVerkProspV werden nicht geleistet.

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr sind den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fonds KG bzw. der Objekt KG keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt worden.

10. Geschäftsführung und Verwaltung der Fonds KG

Die Komplementärin vertritt die Fonds KG wie oben dargestellt im Außenverhältnis. Geschäftsführer der Komplementärin ohne besonderen Funktionsbereich sind die Herren Michael Arndt und Dirk Hasselbring, beide geschäftsansässig: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg. Die Komplementärin hat der Geschäftsführenden Kommanditistin Vollmacht erteilt, die Fonds KG in allen Geschäften zu vertreten. Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin ohne besonderen Funktionsbereich sind die Herren Dr. Bernd Walter und Oliver Brinks, beide geschäftsansässig: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist für Geschäfte mit der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Im Innenverhältnis obliegt die Geschäftsführung der Fonds KG allein der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Komplementärin und die anderen Kommanditisten sind von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Letztere nehmen jedoch über die Gesellschafterversammlung Einfluss auf wichtige Entscheidungen der Fonds KG (siehe unten Abschnitt „Befugnisse der Gesellschafterversammlung“, Seite 101). Die Emittentin hat keinen Vorstand und keine Aufsichtsgremien oder Beiräte.

Die Rechte und Pflichten der Geschäftsführenden Kommanditistin sind im Einzelnen im Gesellschaftsvertrag, dort insbesondere in §§ 7, 8, 11, 12, 15, 22, sowie im Gesellschaftsverwaltungsvertrag geregelt, dessen Inhalt nachstehend auf Seite 117 zusammengefasst dargestellt wird. Sie umfassen unter anderem die Aufstellung des Jahresabschlusses der Fonds KG (gemeinsam mit der Komplementärin), die Einberufung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen sowie die Liquidation der Fonds KG. Für einzelne, in § 8 Abs. 5 des auf Seite 125 abgedruckten Gesellschaftsvertrages aufgeführte Maßnahmen bedarf die Geschäftsführende Kommanditistin der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, vgl. näher im Abschnitt „Befugnisse der Gesellschafterversammlung“, unten Seite 101. Das Widerspruchsrecht der Kommanditisten gemäß § 164 HGB ist ausgeschlossen.

Die Fonds KG hat die Geschäftsführende Kommanditistin mit dem im Abschnitt „Gesellschaftsverwaltungsvertrag“, vgl. Seite 117, näher beschriebenen Gesellschaftsverwaltungsvertrag vom 15. Februar 2011 mit der Übernahme der allgemeinen Verwaltungsaufgaben der Fonds KG beauftragt.

Die Anleger haben über die Kontrollrechte nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit nach Vorankündigung die Handelsbücher und Papiere der Fonds KG selbst einzusehen oder durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführenden Kommanditistin alle erforderlichen Auskünfte zu verlangen. Dabei entstehende Kosten sind von dem Anleger zu tragen. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen.

11. Haftung der Gesellschafter

Die Komplementärin haftet im Außenverhältnis persönlich und unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Fonds KG. Im Innenverhältnis beschränkt sich ihre persönliche Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung im Innenverhältnis gilt für sämtliche Gesellschafter (vgl. § 23 des auf Seite 125 abgedruckten Gesellschaftsvertrages).

Durch Eintragung der Fonds KG als Kommanditgesellschaft sowie der jeweiligen Kommanditisten in das Handelsregister wird die Haftung dieser Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Fonds KG auf ihre jeweilige in das Handelsregister eingetragene Haftsumme (EUR 100 pro EUR 1.000 an Pflichteinlage) begrenzt. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in die Fonds KG eingelegt wird (vgl. §§ 171 ff. HGB). Werden die Einlagen durch Entnahmen (insbesondere Auszahlungen) jedoch unter die Haftsumme gemindert, so lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf. Das gilt auch, soweit Entnahmen getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist (vgl. § 172 Abs. 4 i.V.m. § 171 Abs. 1 HGB). Bei Konkretisierung der Haftung (z. B. Illiquidität der Fonds KG) wären insofern erhaltene Entnahmen (Auszahlungen) von den Kommanditisten ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Im Innenverhältnis beschränkt sich die persönliche Haftung der Kommanditisten auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Gleiches gilt für die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin, die jedoch verpflichtet ist, die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Gesellschafter unterliegen keiner Wettbewerbsbeschränkung.

12. Befugnisse der Gesellschafterversammlung

Eine Vielzahl von Rechtsgeschäften und Handlungen der Fonds KG, die im Außenverhältnis durch die Geschäftsführende Kommanditistin wahrgenommen werden, bedürfen im Innenverhältnis der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, wobei Zustimmungen auch im schriftlichen Verfahren eingeholt werden können. Die zustimmungspflichtigen Geschäfte sind im Einzelnen aufgeführt in § 8 Abs. 5 lit. a) bis lit. h) des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG (siehe Seite 125 des Prospekts).

Weiter muss die Geschäftsführende Kommanditistin die Zustimmung für bestimmte auf Ebene der Objekt KG zu fassende Gesellschafterbeschlüsse gemäß § 8 Abs. 5 lit. i) des Gesellschaftsvertrages einholen, es sei denn, es liegt ein Notfall vor. (Die zustimmungspflichtigen Geschäfte auf Ebene der Objekt KG sind auf Seite 130 des Prospekts abgedruckt.)

Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Komplementärin berechtigt ist oder war, im Namen der Fonds KG die unten im Abschnitt „Verträge zwischen den Projektbeteiligten“ erläuterten Verträge abzuschließen. Weiterhin ist den Gesellschaftern bekannt, dass die Objekt KG die in § 8 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages genannten Verträge abgeschlossen hat bzw. abschließen wird, und sie stimmen diesen – soweit erforderlich – zu.

13. Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Einberufung und der Ablauf einer ordentlichen bzw. außerordentlichen Gesellschafterversammlung sind in § 11 des Gesellschaftsvertrages geregelt (siehe Seite 132 des Prospekts).

Die Gesellschafter erhalten eine Stimme pro volle EUR 100 Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat 1.000 Stimmen. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht, sondern lediglich einen Zustimmungsvorbehalt für die jeweiligen im nachfolgenden Abschnitt genannten Maßnahmen.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Stimmen gefasst. Bestimmte Beschlussgegenstände bedürfen dagegen einer Mehrheit von drei Vierteln der anwesenden bzw. vertretenen Stimmen und (außer bei der Entscheidung über deren Abberufung) zusätzlich der Zustimmung der Komplementärin, wobei die Komplementärin ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen darf. Hierzu gehören u. a. die Änderung des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung, Umwandlung bzw. Liquidation der Fonds KG bzw. eine entsprechende Beschlussfassung bezüglich der Objekt KG und der Verkauf oder die Übertragung des gesamten Gesellschaftsvermögens oder eines wesentlichen Teils oder die Einräumung eines Rechtes daran. Weitere Einzelheiten finden sich in § 11 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages (siehe Seite 132 des Prospekts).

Die Beschlüsse der Gesellschafter können nicht nur im Rahmen der Gesellschafterversammlung gefasst werden, sondern auf Veranlassung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch im schriftlichen Verfahren erfolgen. Regelungen zum schriftlichen Verfahren finden sich in § 11 Abs. 9 ff. des Gesellschaftsvertrages (siehe Seite 132 des Prospekts).

Anleger können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren vertreten lassen, allerdings nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Anleger, einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe, ein volljähriges Familienmitglied oder ihren persönlichen Finanzberater.

14. Gewinn- und Verlustzuweisung, Entnahmen und Verteilung der Liquidationserlöse

Maßgeblich für die Gewinn- und Verlustverteilung bzw. die Verteilung des Ergebnisses der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung ist der von der Geschäftsführenden Kommanditistin erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss der Fonds KG einschließlich der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung. Die Vergütungs- und Auslagenersatzansprüche der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag und dem Gesellschaftsverwaltungsvertrag sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Kosten der Fonds KG behandelt. Ihre Zahlung setzt kein positives Jahresergebnis voraus. Die verbleibenden handelsrechtlichen Gewinne und Verluste sowie die steuerlichen Ergebnisse der Geschäftsjahre werden wie folgt verteilt:

14.1 Handelsrechtliche Ergebnisverteilung

Für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 wird das handelsrechtliche Ergebnis auf die Kommanditisten – unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft – so verteilt, dass die Kapitalkonten II am 31. Dezember des jeweiligen Jahres im selben Verhältnis zueinander stehen wie die eingezahlten Pflichteinlagen (sogenannte „Gleichverteilungsabrede“). Dabei werden Gewinne und Verluste als Vorab den Gesellschaftern jeweils so zugewiesen, wie es erforderlich ist, um die Gleichverteilung zu erreichen. Das nach Abzug dieser Gleichverteilung verbleibende handelsrechtliche Ergebnis wird für alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Pflichteinlage verteilt. Ab dem Geschäftsjahr 2013 sind alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Pflichteinlagen zeitanteilig an den Ergebnissen beteiligt, vorbehaltlich des Erfordernisses einer Vorabzuweisung zur Erreichung der Gleichverteilung.

14.2 Steuerliche Ergebnisverteilung

Das steuerliche Ergebnis wird in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 auf die Kommanditisten so verteilt, dass die zuzuweisenden steuerlichen Ergebnisse am 31. Dezember des jeweiligen Jahres im selben Verhältnis zueinander stehen wie die am 31. Dezember des jeweiligen Jahres eingezahlten Pflichteinlagen (Gleichverteilungsabrede). Die obigen Ausführungen zur handelsrechtlichen Gleichverteilungsabrede gelten entsprechend, wobei neu beitretenden Gesellschaftern die bis zu ihrem Beitritt entstandenen Gewinne und Verluste nicht zugewiesen werden. Die Kommanditisten nehmen jeweils ab dem letzten Tag des Monats der Einzahlungen von Pflichteinlagen (zzgl. Agio) gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages an dem Ergebnis teil (auch bereits ab Einzahlung eines Anteils von 17 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)).

14.3 Erhöhungen

Erhöhungen der Kommanditeinlage werden sowohl für handelsrechtliche als auch für steuerliche Zwecke jeweils wie Beitritte behandelt.

14.4 Auszahlung (Gewinne und Liquiditätsüberschüsse)

Die Anleger entscheiden in der Gesellschafterversammlung darüber, wie die Gewinne und Liquiditätsüberschüsse der Fonds KG verwendet werden sollen, § 13 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages (siehe Seite 134 des Prospekts). Die Geschäftsführende Kommanditistin ist aber berechtigt, Auszahlungen an die Anleger – in Abstimmung mit der Komplementärin – auch bereits vor einem Gesellschafterbeschluss vorzunehmen.

Auszahlungen dürfen nur erfolgen, soweit die Liquidität weder zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen noch zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve, zwecks Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung, benötigt wird, vgl. § 13 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages.

Soweit Auszahlungen an die Anleger vorgenommen werden (z. B. Gewinnauszahlungen oder Auszahlungen freier Liquidität), sollen sie jährlich erfolgen, und zwar auch dann, wenn die Pflichteinlagen durch aufgelaufene oder übernommene Verluste gemindert sind, vgl. § 13 Abs. 5 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages. Planmäßig erfolgt eine Auszahlung erstmals für das Jahr 2012 (siehe hierzu die Prognoserechnung auf Seite 76). An diesen Auszahlungen sind die Gesellschafter jeweils im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Einlage beteiligt. Insbesondere während der Platzierungsphase gilt aber folgende Besonderheit: Treten Kommanditisten/Treugeber unterjährig bei oder erhöhen sie unterjährig ihre Einlage, nehmen sie an den Auszahlungen zeitanteilig (pro rata temporis) teil, frühestens jedoch für das Jahr 2012. Auszahlungen erfolgen jeweils nachschüssig voraussichtlich bis Ende März des Folgejahres. Vorzunehmende Entnahmen sind zunächst mit etwaigen Forderungen der Fonds KG gegen die betreffenden Gesellschafter zu verrechnen.

Nach einem Auflösungsbeschluss der Gesellschafter erfolgt die Liquidation der Fonds KG durch die Geschäftsführende Kommanditistin als Liquidator. Ein nach vollständiger Abwicklung verbleibender Überschuss steht den Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zu.

15. Laufzeit der Fonds KG, Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern

Die Fonds KG ist auf unbestimmte Zeit gegründet worden; eine Gesamtdauer kann deshalb nicht angegeben werden. Die Fonds KG kann jederzeit durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aufgelöst werden, wofür allerdings mindestens eine Dreiviertelmehrheit der anwesenden oder vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Gesellschafterstimmen sowie die Zustimmung der Komplementärin erforderlich sind. Die Komplementärin kann ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Fonds KG zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Fonds KG aus, wenn er die Fonds KG schriftlich mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigt, wobei dies erstmals zum 31. Dezember 2026 möglich ist; eine Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Gesellschaft in dem Jahr aufgelöst bzw. deren Auflösung beschlossen wird, zu dessen Ende die Kündigung erfolgen soll. Im Übrigen scheidet ein Gesellschafter aus der Fonds KG aus, wenn sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird oder wenn er aus der Fonds KG ausgeschlossen wird. Die möglichen Gründe für einen Ausschluss aus der Fonds KG sind in § 4 Abs. 11, § 7 Abs. 4 sowie § 19 Abs. 2 des ab Seite 125 abgedruckten Gesellschaftsvertrages genannt.

Dem ausgeschiedenen Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung zu, deren Höhe und Zahlungsbedingungen sich nach den Regelungen des § 21 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Seite 137 des Prospekts) richten.

Für die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin gelten die oben dargestellten Kündigungsfristen. Die Komplementärin kann mit einer Frist von sechs Monaten jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen, wobei die Komplementärin bei einer Kündigung vor dem 31. Dezember 2026 verpflichtet ist, eine in die Gesellschaft eintrittsbereite juristische Person als ihre Nachfolgerin („Benannte Nachfolgerin“) zu benennen (vgl. hierzu auch die Regelung des § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG, Seite 136).

Im Falle des Ausscheidens der Treuhandkommanditistin kann durch die Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages eine neue

Treuhandkommanditistin gewählt werden, mit der die Gesellschaft fortgesetzt wird und auf die sämtliche Rechte und Pflichten der ursprünglichen Treuhandkommanditistin übergehen. Wird keine neue Treuhandkommanditistin gewählt, werden die Treugeber direkt als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen. In diesem Fall gilt § 5 Abs. 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages entsprechend. Einzelheiten sind in § 19 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

16. Übertragung von Gesellschaftsanteilen

Beteiligungen von Anlegern an der Fonds KG können durch Abtretung übertragen werden. Jede Verfügung über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist nur mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin wirksam. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, etwa wenn der Erwerber sich weigert, ihr auf eigene Kosten eine formgerechte Handelsregistervollmacht gemäß § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG auszustellen, oder wenn die Übertragung zu einer Änderung der Bewertung der Fonds KG nach anwendbarem Steuerrecht führte.

Im Falle der Veräußerung eines Kommanditanteils tritt der Erwerber/Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus dem Gesellschaftsvertrag ein. Kosten, die der Fonds KG durch die Veräußerung entstehen, sind einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer vom Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen.

Wird ein Kommanditanteil geteilt, so darf die Teilung – außer in Erbfällen – nur zu Pflichteinlagen von mindestens EUR 50.000 mit einer Hafteinlage von mindestens EUR 5.000 führen, oder zu höheren Pflichteinlagen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000 belaufen. Ausgenommen hiervon sind die Kommanditanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Treuhandkommanditistin bis zur Aufnahme von Treugebern.

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Fonds KG ist eingeschränkt, da für die Kommanditanteile kein gesetzlich geregelter Zweitmarkt besteht und die Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG der Übertragung zustimmen muss, vgl. hierzu den Abschnitt „Risiken“, Seite 23, Ziff. 14.

Verstirbt ein Kommanditist, so geht der Kommanditanteil auf dessen Erben über, und die Fonds KG wird mit den Erben des Kommanditisten fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Erbschein oder einen anderen von der Fonds KG akzeptierten Nachweis legitimieren. Mehrere Erben dürfen ihre gesellschaftlicheren Rechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte

aus der Gesellschafterstellung, mit Ausnahme des Rechts auf Anteil am Ergebnis.

17. Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Hamburg Trust, die Fonds KG und die Treuhandkommanditistin haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Anleger der Fonds KG haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand EUR 5.000 nicht übersteigt. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem Beschwerde führenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerde mit einem höheren Streitwert gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Tel.: 0 30/25 76 16 90; Fax: 0 30/25 76 16 91
info@ombudsstelle-gfonds.de

Die Verfahrensordnung und weitergehende Informationen finden Sie zudem im Internet unter www.ombudsstelle-gfonds.de.

18. Geldwäsche

Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin der Fonds KG unterliegen bzw. unterwerfen sich vollumfänglich den Pflichten des GwG. Die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin der Fonds KG haben die Durchführung der zur Erfüllung dieser Pflichten resultierenden Maßnahmen vertraglich gemäß § 7 Abs. 2 GwG auf die für den Vertrieb zuständige Hamburg Trust übertragen. Hierzu hat die Treuhandkommanditistin mit Hamburg Trust am

15. Februar 2011 eine Überleitungsvereinbarung geschlossen und die Durchführung der für die Erfüllung ihrer geldwäscherechtlichen Pflichten erforderlichen Maßnahmen auf die Hamburg Trust übertragen. Hamburg Trust ihrerseits hat diese Pflichten – insbesondere die Durchführung der Identifizierungspflichten – ebenfalls vertraglich gemäß § 7 Abs. 2 GwG auf vertraglich gebundene Vermittler geschlossener Fonds, die Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c GewO sind, übertragen. Zu den wesentlichen hier übertragenen Pflichten gemäß § 3 Abs. 1 bis 3 GwG gehören die Identifizierung der Vertragspartner (Anleger) durch eine hierzu berechtigte Person, d. h. die Feststellung und Prüfung deren Identität. Einzelheiten dazu sind in den Zeichnungshinweisen (siehe Seite 124), im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, im Treuhandvertrag und im Eigenkapitalbeschaffungsvertrag (siehe Seiten 125, 140 und 116) ausgeführt.

III. Treuhand

Sofern ein Anleger nicht selbst Kommanditist der Fonds KG wird, erwirbt, hält und verwaltet die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH mit Sitz in Hamburg, Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg, („Treuhandkommanditistin“) die Pflichteinlage bzw. Beteiligung an der Fonds KG (Pflichteinlage und Beteiligung im Folgenden einheitlich auch „Einlage“ genannt) im eigenen Namen, aber im Rahmen des Beitritts des Treugebers für dessen Rechnung.

1. Rechtsverhältnisse

Die Stellung des Anlegers als Treugeber entspricht wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fonds KG. Die rechtlichen und steuerlichen Folgen der Beteiligung treten in der Person des Treugebers ein. Die Treugeber sind wie Kommanditisten gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages am Ergebnis der Fonds KG beteiligt (vgl. § 9 des Treuhandvertrages).

Grundsätzlich werden die Rechte des Treugebers in der Gesellschafterversammlung der Fonds KG von der Treuhandkommanditistin wahrgenommen, und zwar anteilig entsprechend der Höhe der Beteiligungen der jeweiligen Treugeber nach deren Weisungen. Sofern ein Treugeber keine Weisung erteilt, wird sich die Treuhandkommanditistin bezüglich des auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil des Treugebers an der Einlage entfallenden Stimmrechts der Stimme enthalten. Eine gespaltene Stimmabgabe der Treuhänderin ist möglich.

Der Treugeber ist aber berechtigt, selbst an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und das auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil an der Einlage entfallende Stimmrecht selbst auszuüben oder sich entsprechend der Regelung des Gesellschaftsvertrages vertreten zu lassen. Bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren werden die Treugeber wie die übrigen Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert (vgl. § 2 des Treuhandvertrages).

2. Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, die Einlage der Treugeber treuhänderisch nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu verwalten und das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

Für das Verhältnis zwischen Treugeber und der Treuhandkommanditistin gelten die Regelungen dieses Treuhandvertrages sowie ergänzend und sinngemäß (vgl. § 1 des Treuhandvertrages, abgedruckt auf Seite 141) die Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Hierfür schließt die Treuhandkommanditistin mit allen Treugebern gleich lautende Treuhandverträge ab.

3. Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Neben der unter Ziff. 1. beschriebenen Vertretung der Treugeber in den Gesellschafterversammlungen übernimmt die Treuhandkommanditistin folgende Pflichten:

- Annahme der Beitrittserklärung und Aufnahme der Treugeber
- Überwachung der Einzahlung der Beteiligungsbeträge der Treugeber
- Führung des Treugeberregisters und Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen.

Die Treuhandkommanditistin ist zur Entgegennahme von Beitrittserklärungen berechtigt.

4. Zahlung der Einlage

Der Treugeber hat die in der Beitrittserklärung bezeichnete Pflichteinlage zzgl. 3 % Agio fristgerecht auf das Konto der Fonds KG einzuzahlen; bezüglich der Einzelheiten und Einzahlungstermine wird auf § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages und die Darstellung in Abschnitt „Beitritt von Kommanditisten und Pflichteinlagen“ (Seite 96) verwiesen. Im Verzugsfall gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 7 Abs. 2 bis 4 des Gesellschaftsvertrages) entsprechend (vgl. § 3 des Treuhandvertrages).

5. Freistellung der Treuhandkommanditistin

Die Treugeber stellen die Treuhandkommanditistin von sämtlichen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch gehaltenen Einlagen der Fonds KG entstehen, anteilig frei. Haftungsmäßig ist der Treugeber dem Direktkommanditisten gleichgestellt. Im Falle der Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin durch Gläubiger der Fonds KG kann die Treuhandkommanditistin zusammen mit der Geschäftsführenden

Kommanditistin die Weiterleitung von Auszahlungen an den Treugeber davon abhängig machen, dass dieser bis zur Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet (vgl. § 6 des Treuhandvertrages).

6. Treugeberregister, Datenschutz

Die Treuhandkommanditistin führt ein Register über persönliche und beteiligungsbezogene Daten aller Treugeber. Diese sind mit der Speicherung der Daten auf EDV-Anlagen einverstanden (vgl. § 8 des Treuhandvertrages).

Die Treuhandkommanditistin ist grundsätzlich nicht berechtigt, Angaben oder Daten, die die Treugeber betreffen, weiterzugeben, soweit nicht hierzu eine gesetzliche, insbesondere aus § 166 HGB, oder behördliche Verpflichtung besteht oder eine Weitergabe der Daten zur Abwicklung des Treuhandvertrages, z. B. gegenüber dem zuständigen Finanzamt, dem das Investitionsvorhaben der Fonds KG finanzierenden Kreditinstitut oder von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Berater der Fonds KG notwendig ist.

7. Verfügung über die Beteiligung, Tod eines Treugebers

Treugeber können über ihre Beteiligung unter den gleichen Bedingungen verfügen wie Kommanditisten (vgl. § 12 des Treuhandvertrages). Jede Verfügung bedarf der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Folgen des Todes eines Treugebers entsprechen denen beim Tod eines Kommanditisten (vgl. § 13 des Treuhandvertrages).

8. Dauer, Kündigung

Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fonds KG, soweit nicht die Treugeber eine neue Treuhandkommanditistin bestellen (vgl. hierzu den folgenden Abschnitt 9), oder mit Abschluss der Liquidation der Fonds KG.

Die Treuhandkommanditistin kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2026. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich. Die Kündigung des Treuhandvertrages durch den Treugeber ist jederzeit möglich, jedoch nur mit der Maßgabe, eine unmittelbare Kommanditbeteiligung zu begründen. Der Treugeber hat in diesem Fall auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen. Die der Fonds KG durch eine Kündigung eines Treugebers entstehenden Kosten trägt der jeweilige Treugeber (vgl. § 14 des Treuhandvertrages).

9. Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fonds KG

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Fonds KG aus, kann von den Treugebern – mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen – eine neue Treuhandkommanditistin gewählt werden. Das Treuhandverhältnis wird sodann von allen Treugebern mit der neu gewählten Treuhandkommanditistin fortgesetzt. Treugebern, die nicht mitgestimmt oder dagegengestimmt haben, verbleibt das Recht zur Kündigung des Treuhandvertrages, allerdings mit der Folge der Begründung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung. Wird keine neue Treuhandkommanditistin bestellt, werden die Treugeber in Höhe der von ihnen übernommenen Beteiligungsbeträge direkt als Kommanditisten ins Handelsregister eingetragen (vgl. § 15 des Treuhandvertrages).

10. Vergütung der Treuhandkommanditistin

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung der Treuhandkommanditistin beträgt 0,23 % vom nominellen eingeworbenen Eigenkapital inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (3).

11. Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Treuhandkommanditistin ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V., siehe Seite 104. Geht eine treugeberische Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, so besteht diese Möglichkeit auch für den neuen Treugeber.

12. Gerichtsstand, Anwendbares Recht

Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist der Sitz der Fonds KG, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Der Treuhandvertrag unterliegt deutschem Recht.

13. Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin begründen können, sind in Abschnitt VIII. (Seite 118 f.) dargestellt.

IV. Objekt KG und Beteiligungs GmbH

1. Objekt KG

Die Fonds KG ist Mehrheitskommanditistin der Objekt KG. Die Objekt KG (HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG) wurde am 6. Januar 2011 errichtet und am 11. Februar 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR A 112724 eingetragen.

2. Gesellschaftsvertrag der Objekt KG

2.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens der Objekt KG ist der Erwerb, das Halten und das Verwalten von Grundstücken in Berlin („Grundstücke“). Die Objekt KG soll mindestens zwei Mehrfamilienhäuser in normalem Zustand in nachhaltig vermietbaren Lagen in Berlin erwerben.

2.2 Gesellschafter und Gesellschaftskapital

Komplementärin der Objekt KG ist die HTD9 Verwaltungs GmbH, die diese Funktion auch bei der Fonds KG ausübt. Die Fonds KG ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 948,90 und die Beteiligungs GmbH mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 51 am Kommanditkapital der Objekt KG beteiligt. Die HT AIF Management GmbH ist die Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG und mit einer Kommanditeinlage von EUR 0,10 am Kommanditkapital beteiligt.

Die Kommanditisten Fonds KG und Beteiligungs GmbH sind verpflichtet, auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin oder aufgrund Beschlusses der Gesellschafterversammlung die oben bezeichneten Pflichteinlagen jeweils im bisherigen Verhältnis der oben bezeichneten Pflichteinlagen der Kommanditisten Fonds KG und Beteiligungs GmbH zueinander zu erhöhen und die wie vorstehend erhöhten Pflichteinlagen einzuzahlen. Die Geschäftsführende Kommanditistin darf die Erhöhung der Pflichteinlagen und deren Einzahlung nur einfordern, und die Kommanditisten Fonds KG und Beteiligungs GmbH brauchen den Anforderungen nur dann nachzukommen, wenn die Erhöhung der Pflichteinlagen entsprechend den vorstehenden Regelungen eingefordert wird und die angeforderten Beträge für die im Gesellschaftsvertrag der Objekt KG bestimmten Zwecke verwendet werden sollen, insbesondere für Zahlungen unter Darlehensverträgen der Objekt KG nebst Zinssicherungsgeschäften, Zahlungen unter Kaufverträgen über Immobilien und sonstiger im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung von Immobilien stehender Kosten sowie zur Erfüllung von Zahlungspflichten aus dem Gesellschaftsvertrag und sonstigen von der Objekt KG geschlossenen Verträgen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ist eine Erhöhung des Kommanditkapitals der Objekt KG geplant. Die Kommanditisten Fonds KG und Beteiligungs GmbH sind verpflichtet, auf Anforderung

der Geschäftsführenden Kommanditistin oder aufgrund Beschlusses der Gesellschafterversammlung ihre Pflichteinlagen verhältnismäßig zu erhöhen und die erhöhten Pflichteinlagen einzuzahlen.

2.3 Vertretung und Geschäftsführung

Die Vertretung der Objekt KG obliegt der Komplementärin. Zur Geschäftsführung ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Einzelne Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen im Innenverhältnis der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Objekt KG. Zustimmungspflichtig sind demnach insbesondere die Geschäfte und Handlungen auf Ebene der Objekt KG, die bereits nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG einen Gesellschafterbeschluss der Fonds KG erfordern (siehe Seite 125 ff.).

2.4 Investmentkomitee

Über die Akquisitionen der einzelnen Immobilienobjekte durch die Objekt KG entscheidet bis längstens einschließlich 31. Dezember 2013 ein Investmentkomitee bestehend aus fünf Personen, jeweils zwei Vertreter der Berenberg Private Capital GmbH und der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH und ein Vertreter der BulwienGesa AG („Investmentkomitee“). Sollte ein Mitglied ausscheiden, so kann die Berenberg Private Capital GmbH ein Ersatzmitglied bestellen. Die Durchführung einer jeden Akquisition muss vom Investmentkomitee einstimmig beschlossen werden.

2.5 Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse der Objekt KG werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe ihrer Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I). Jede vollen EUR 0,10 auf dem Kapitalkonto I gewähren eine Stimme. Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse bedürfen der Zustimmung von drei Vierteln der anwesenden/vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Kommanditisten und der Komplementärin. Hierzu gehören u. a. die Auflösung, Umwandlung bzw. Liquidation der Objekt KG, die Änderung des Gesellschaftsvertrages sowie Geschäfte aller Art mit Mitgesellschaftern der Objekt KG, sofern sie nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilie erforderlich sind, und der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder eines Rechtes daran. Weitere Gesellschafterbeschlüsse hinsichtlich der Abwahl/Neubestellung der Komplementärin bedürfen der Zustimmung von drei Vierteln der anwesenden/vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Kommanditisten.

2.6 Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten

Die Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten bestimmen sich nach § 166 HGB. Darüber hinaus haben die Kommanditisten das Recht auf eigene Kosten, nach Vorankündigung die Handelsbücher und Papiere der Objekt KG einzusehen bzw. durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten einsehen zu

lassen sowie von der Fonds KG alle erforderlich scheinenden Auskünfte einzuholen.

2.7 Ergebnisverteilung, Entnahme von Liquiditätsüberschüssen

Die Vergütungsansprüche der Komplementärin der Objekt KG (siehe hierzu Seite 100, Ziff. 9.2 (1)) und die Auslagensatzansprüche der Geschäftsführenden Kommanditistin werden vorab gezahlt und im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Kosten der Gesellschaft behandelt. Ein danach verbleibender Gewinn oder Verlust wird den Gesellschaftern jeweils im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen (Kapitalkonto I) zugewiesen.

Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen entscheidet, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, die Gesellschafterversammlung 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 jährlich, und zwar auch dann, wenn die Pflichteinlagen durch aufgelaufene Verluste gemindert sind. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, in Abstimmung mit der Komplementärin Entnahmen auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen.

2.8 Verfügungen über Kommanditanteile

Jede Verfügung über Kommanditanteile oder einen Teil davon hat schriftlich zu erfolgen und ist nur mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin wirksam.

2.9 Kündigung; Ausscheiden aus der Gesellschaft; Abfindungsguthaben

Die Objekt KG kann von jedem Kommanditisten schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2026, gekündigt werden. Die Komplementärin kann die Gesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten jeweils zum Ende eines Jahres kündigen. Bei einer Kündigung vor dem 31. Dezember 2026 ist sie verpflichtet, eine in die Gesellschaft eintrittsbereite juristische Person als ihre Nachfolgerin zu benennen.

Infolge einer Kündigung der Gesellschaft scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus. Ein Gesellschafter kann auch gegen seinen Willen aus der Objekt KG ausgeschlossen werden, wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde oder seine Beteiligung an der Gesellschaft gepfändet wurde und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist. Der ausscheidende Kommanditist erhält ein Abfindungsguthaben, welches sich nach dem Verkehrswert der Gesellschaft richtet. Scheidet der Kommanditist aufgrund einer vorstehend beschriebenen (Zwangs-)Einzahlung aus, beschränkt sich das Abfindungsguthaben auf den Buchwert seines Kommanditanteils zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden

Jahres bzw. auf die Summe der Kapitalkonten I-III zuzüglich des Stands seines Verrechnungskontos, wenn er am 31. Dezember eines Jahres ausscheidet. Das Abfindungsguthaben wird in drei gleichen Jahresraten, erstmals zum Ende des auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahres, fällig. Ein fälliger Anspruch ist mit einem Prozentpunkt über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen, vorzeitig ausbezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen.

2.10 Haftung

Alle Gesellschafter der Objekt KG haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

2.11 Anwendbares Recht; Gerichtsstand

Der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertrag ist Hamburg.

3. Beteiligungs GmbH

Die Fonds KG ist mit einem Geschäftsanteil in Höhe von EUR 23.725,00 Mehrheitsgesellschafterin der Beteiligungs GmbH (HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH), die am 6. Januar 2011 gegründet und am 8. Februar 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 117066 eingetragen wurde. Weitere Gesellschafterin ist die HT AIF Management GmbH mit einem Geschäftsanteil in Höhe von EUR 1.275,00. Das Stammkapital der Beteiligungs GmbH beträgt EUR 25.000,00.

Gegenstand des Unternehmens der Beteiligungs GmbH ist die Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und die Beteiligung an anderen Gesellschaften, insbesondere als Kommanditistin an der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen, auch als alleinige Komplementärin, und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Gesellschafter der Beteiligungs GmbH, die Fonds KG und die HT AIF Management GmbH, unterliegen keinem Wettbewerbsverbot gegenüber der Beteiligungs GmbH.

V. Immobilien, Erwerb der Immobilien

1. Immobilie Baumschulenstraße

Die Objekt KG hat am 17. März 2011 mit den Herren Rainer Digwa und Dr. Wolfgang Schreiner („Verkäufer Baumschulenstraße“) einen Grundstückskaufvertrag (zusammen mit den in der Bezugsurkunde

zum Grundstückskaufvertrag vom selben Tag enthaltenen Anlagen und dem Nachtrag vom 17. Mai 2011, der „Grundstückskaufvertrag Baumschulenstraße“) über ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück in Berlin-Treptow abgeschlossen (das Grundstück Baumschulenstraße und die Wohn- und Geschäftshausbebauung gemeinsam die „Immobilie Baumschulenstraße“ genannt).

1.1 Beschreibung der Immobilie Baumschulenstraße

Das Grundstück der Immobilie Baumschulenstraße ist eingetragen im Grundbuch von Treptow Blatt 4236 N, lfd. Nr. 1, Flurstück 180 der Gemarkung Treptow. Es befindet sich in der Baumschulenstraße 93, 12437 Berlin-Treptow.

Das Grundstück ist bebaut mit einem fünfgeschossigen Vorderhaus mit elf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten und einem viergeschossigen Hinterhaus (plus unausgebautem Dachgeschoss) mit elf Wohneinheiten. Die insgesamt 22 Wohneinheiten und die zwei Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtmietsfläche von ca. 1.492 m². Die gegenwärtige Grundstücksgesamtgröße beträgt aktuell 1.120 m². Die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindliche baufällige Remise wird nicht mitveräußert, das Grundstück wird zur Abgrenzung der Remise real geteilt.

1.2 Belastungen

Das Grundstück Baumschulenstraße ist in Abteilung III des Grundbuchs wie folgt belastet:

- lfd. Nr. 3: DM 1.800.000 Grundschuld – ohne Brief – für die Bayerische Hypo- und Vereinsbank in München
- lfd. Nr. 4: DM 1.800.000 Grundschuld – ohne Brief – für die Bayerische Hypo- und Vereinsbank in München

In Abteilung II des Grundbuchs war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages keine Belastung eingetragen.

Im Zusammenhang mit der Abtrennung der Remise und der Realteilung des Grundstücks Baumschulenstraße bewilligen und beantragen der Käufer und der Verkäufer die Eintragung folgender Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs: fußläufiges Wegerecht als Zuwegung zu der Remise, Leitungsrecht im Keller der Immobilie Baumschulenstraße nebst Zutrittsrecht sowie das Recht zur Anbringung von zwei Briefkästen. Der Verkäufer Baumschulenstraße verpflichtet sich, die Remise nur zu Wohnzwecken zu nutzen, und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Verpflichtung als eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks.

1.3 Grundschulden

Der Verkäufer Baumschulenstraße und die Objekt KG haben im Grundstückskaufvertrag vereinbart, dass zur Finanzierung des Kaufpreises im Grundbuch der Käufer bei der Bestellung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mitwirken wird, jedoch keine persönliche Schuld und keine Kosten übernimmt. In die Grundschuldbestellungsurkunde ist aufzunehmen, dass die Grundpfandrechte bis zur vollständigen Kaufpreistilgung nur die tatsächlich auf den Kaufpreis gezahlten Beträge sichern und den Grundpfandrechten etwaige noch zu bestellende sowie die vorstehend benannten

Grunddienstbarkeiten der Vorrang eingeräumt wird. Es sollen Grundschulden zugunsten der Hamburger Sparkasse AG an dem Grundstück Baumschulenstraße in Höhe von EUR 240.000 und EUR 720.000 bestellt werden.

1.4 Grundstückskaufvertrag

1.4.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Immobilie Baumschulenstraße beträgt EUR 1.556.000 und ist fällig zehn Bankarbeitstage nach dem Datum der Mitteilung des Notars an die Objekt KG über

- die Eintragung der für die Objekt KG bewilligten Vormerkung im Grundbuch
- die Vorlage aller erforderlichen Unterlagen zur Löschung der im Grundbuch eingetragenen Belastungen in Abteilung III
- die Vorlage der Vorkaufsrechtsnegativzeugnisse oder der Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der Stadt
- die Vorlage aller sonstigen zur vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen (mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Der Kaufpreis ist jedoch nicht vor dem 30. Juni 2011 fällig.

1.4.2 Übergabe

Der Besitz an der Immobilie Baumschulenstraße geht ab dem 1. Juli 2011, nicht jedoch vor Zahlung des gesamten (ggf. reduzierten) Kaufpreises, auf die Objekt KG über. Ab dem Übergabezeitpunkt gehen die Lasten, Kosten und Nutzungen der Immobilie Baumschulenstraße im Innenverhältnis zwischen dem Verkäufer Baumschulenstraße und der Objekt KG auf die Objekt KG über.

1.4.3 Mietverhältnisse

Die Immobilie Baumschulenstraße ist vollständig vermietet. Es bestehen zwei Gewerbeeinheiten sowie 22 Wohneinheiten. Die Objekt KG tritt mit dem Tage der Besitzübergabe in sämtliche Rechte und Pflichten aus den bestehenden Mietverhältnissen ein.

1.4.4 Maklercourtage

Mit Provisionsvereinbarung vom 17. Februar 2011 hat die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlagegesellschaft mbH mit der Allgemeiner Grund & Boden Fundus Vermittlungsgesellschaft mbH Pfeiffer vereinbart, dass die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlagegesellschaft mbH als Kaufinteressent für die Immobilie Baumschulenstraße eine Maklerprovision in Höhe von 4,5 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages und/oder für die Vermittlung eines Kaufvertrages über die Immobilie Baumschulenstraße zahlt. Die Provision wurde gemäß der Regelung in der Provisionsvereinbarung mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages gezahlt.

2. Immobilie Straßmannstraße

Die Objekt KG hat am 14. April 2011 mit der Phoenix Spree Property Fund Verwaltungs-GmbH („Verkäufer Straßmannstraße“) einen Grundstückskaufvertrag („Grundstückskaufvertrag Straßmann-

straße“) über ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück in Berlin-Friedrichshain abgeschlossen (das Grundstück Straßmannstraße und die Wohn- und Geschäftshausbebauung gemeinsam die „Immobilie Straßmannstraße“ genannt).

2.1 Beschreibung der Immobilie Straßmannstraße

Das Grundstück der Immobilie Straßmannstraße ist eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 16218 N, lfd. Nr. 1, Flur 8, Flurstück 163. Es befindet sich in der Straßmannstraße 10, 10249 Berlin und hat eine im Grundbuch eingetragene Größe von 922 m².

Das Grundstück ist bebaut mit einem Vorderhaus, Seitenflügel und einem Hinterhaus mit fünf- bzw. sechsgeschossiger Bauweise als Wohn- und Geschäftshaus mit 34 Wohneinheiten (rund 2.190 m²) nebst drei Gewerbeeinheiten (rund 177 m²) mit einer Gesamtmietsfläche von rund 2.367 m².

2.2 Belastungen

Das Grundstück Straßmannstraße ist in Abteilung III des Grundbuchs wie folgt belastet:

- lfd. Nr. 3: EUR 4.300.000 Grundschuld ohne Brief für die Eurohypo Aktiengesellschaft, Eschborn. 18 % Zinsen vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft: Friedrichshain Blatt 16218 N (Amtsgericht Lichtenberg), Treptow Blatt 4896 N (Amtsgericht Köpenick), Wilmersdorf Blatt 17873 (Amtsgericht Schöneberg). Gemäß Bewilligung vom 12. Mai 2006 (UR-Nr. 307/06, Notar Alexander Stelter in Berlin).

In Abteilung II des Grundbuchs ist keine Belastung eingetragen.

Die durch die Grundschuld gesicherte Verbindlichkeit des Verkäufers Straßmannstraße soll aus dem Kaufpreis des Grundstückskaufvertrages Straßmannstraße gegen Löschung der Grundschuld im Grundbuch abgelöst werden. Seitens des Verkäufers Straßmannstraße wird garantiert, dass Belastungen durch Zahlung des Kaufpreises durch Maßgabe des Grundstückskaufvertrages Straßmannstraße vollumfänglich abgelöst werden können.

2.3 Grundschulden

Der Verkäufer Straßmannstraße und die Objekt KG haben im Grundstückskaufvertrag Straßmannstraße vereinbart, dass die Immobilie Straßmannstraße schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten in unbegrenzter Höhe zuzüglich 20 % Zinsen und 15 % Nebenleistungen belastet wird, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer Straßmannstraße oder auf dessen Weisung mit Tilgungswirkung geleistet ist oder die Grundpfandrechtsbestellung unter der Sicherungsabrede steht, dass die jeweilige Grundpfandrechtsgläubigerin das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Objekt KG geleistet hat. Die Grundpfandrechtsgläubigerin erkennt weiterhin durch Annahme der Grundschuld an, dass sie, soweit sie nicht geleistet hat, zur Herausgabe und Löschung verpflichtet ist. Entsprechend der Bestimmungen dieser Vereinbarung haben der Verkäufer Straßmannstraße sowie die Objekt KG eine erstrangige

Grundschild in Höhe von EUR 453.000,00 mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sowie eine zweitrangige Grundschild in Höhe von EUR 1.359.000,00 nebst jeweils 15 % Zinsen zugunsten der Grundpfandrechtsgläubigerin, der Hamburger Sparkasse AG, bestellt und deren Eintragung ins Grundbuch beantragt.

2.4 Grundstückskaufvertrag

2.4.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Immobilie Straßmannstraße beträgt EUR 3.020.000 und ist fällig wie folgt:

- Ein Teilbetrag in Höhe von EUR 100.000 auf ein Notaranderkonto innerhalb von zehn Tagen nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages Straßmannstraße.
- Der Restkaufpreis ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Benachrichtigung der Objekt KG durch den Notar, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, nicht jedoch vor dem 30. Juni 2011.

Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten der Objekt KG
- Vorliegen etwaiger erforderlicher Negativbescheinigungen nach dem Baugesetzbuch, nach dem Naturschutzgesetz und anderen gesetzlichen Vorkaufsrechten
- Vorliegen der Löschungsunterlagen für alle von der Objekt KG nicht zu übernehmenden Belastungen des Grundstücks Straßmannstraße
- Vorliegen der zur Wirksamkeit und Durchführung des Grundstückskaufvertrages Straßmannstraße notwendigen Genehmigungen

2.4.2 Mietverhältnisse

Die Immobilie Straßmannstraße ist mit Ausnahme einer Gewerbefläche von rund 48 m² vollständig vermietet. Gemäß dem Grundstückskaufvertrag Straßmannstraße bestehen 34 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten. Als Beschaffenheit hinsichtlich der Mieterträge wird vereinbart, dass die Summe der Nettokaltmiete, der Heizkosten und der Betriebskosten am 1. April 2011 monatlich EUR 20.455,27 mit einer Abweichungstoleranz von bis zu 3 % betrug. Abweichungen von bis zu 3 % entfalten keine Rechtswirkungen; Abweichungen ab 3 % berechtigen die Objekt KG zur Minderung des Kaufpreises, und zwar mit dem entsprechenden Prozentsatz.

Hinsichtlich der vermietbaren Wohn-/Nutzfläche der Immobilie Straßmannstraße haben die Parteien als Beschaffenheit vereinbart, dass die vermietbare Wohn-/Nutzfläche 2.366,5 m² beträgt, mit einer Abweichungstoleranz von bis zu 3 %. Abweichungen von bis zu 3 % entfalten keine Rechtswirkungen; Abweichungen ab 3 % berechtigen die Objekt KG zur Minderung des Kaufpreises, und zwar mit dem entsprechenden Prozentsatz.

Soweit ein Recht zur Minderung sowohl wegen Flächen- als auch wegen Mietertragsdifferenzen besteht, besitzt die Objekt KG nur ein Wahlrecht. Die Ansprüche bestehen nicht kumulativ.

Im Übrigen sind Gewährleistungsansprüche weitestgehend ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für Ansprüche der Objekt KG wegen eines Sachmangels des Grundstücks oder der Immobilie Straßmannstraße.

2.4.3 Maklercourtage

Mit Provisionsvereinbarung vom 13./14. April 2011 hat die Objekt KG mit der Allgemeiner Grund & Boden Fundus Vermittlungsgesellschaft mbH Pfeiffer vereinbart, dass die Objekt KG eine Maklerprovision in Höhe von EUR 170.000 inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages und/oder für die Vermittlung eines Kaufvertrages über die Immobilie Straßmannstraße zahlt. Die Maklercourtage wurde gemäß der Regelung in der Provisionsvereinbarung mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages von der Objekt KG gezahlt.

3. Mietverträge

Nachfolgend werden die bestehenden Mietverhältnisse über die Immobilien Baumschulenstraße und Straßmannstraße unter Nennung der wichtigsten Eckdaten zusammenfassend dargestellt.

Die Dauer der Mietzeit ist bei den Wohnmietverträgen überwiegend unbefristet und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen für Wohnraummiete kündbar; teilweise wird eine Mindestmietdauer von einem bis maximal zwei Jahren vorgesehen, bevor eine Kündigung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen für Wohnraummiete erfolgen kann. Die bestehenden Mietverträge über Gewerberäume sehen überwiegend eine feste Mietzeit von fünf bis zehn Jahren, teilweise mit Verlängerungsoption, vor. Betriebskosten der Immobilie sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vom jeweiligen Mieter zu tragen. Eine Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Die Mieter leisten neben der Nettokaltmiete monatlich eine Betriebskostenvorauszahlung.

Eine Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte (Untervermietung) bedarf der Erlaubnis des Vermieters, welche entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen dem Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen ist. Die Instandhaltung der Mieträume nebst der Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt – im Rahmen der rechtlich zulässigen Weitergabe an den Mieter – dem Mieter. Mieterhöhungen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 558 ff. BGB) bis zur örtlichen Vergleichsmiete möglich. Zum Teil wurde in Mietverträgen der Immobilie Baumschulenstraße eine Staffelmiete vereinbart. Mit Ende der Laufzeit der Staffelmiete besteht die Möglichkeit der Mieterhöhung bis zur örtlichen Vergleichsmiete gemäß den vorge-

nannten gesetzlichen Vorschriften. Die von den Mietern der Immobilie Baumschulenstraße hinterlegten Mietsicherheiten decken im Schnitt 2,36 Monatsmieten (Nettokaltniete) ab; für die Immobilie Straßmannstraße wurden im Schnitt Mietsicherheiten in Höhe von 2,78 Monatsnettokaltnieten gestellt.

VI. Finanzierung

1. Bankdarlehen/Eigenkapitalzwischenfinanzierung

Die Fonds KG hat am 24. Januar 2011 einen Kreditvertrag zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung mit der Berenberg Bank, Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG („Berenberg Bank“) abgeschlossen. Danach stellt die Berenberg Bank der Fonds KG einen Kreditbetrag von EUR 5 Mio. zur Verfügung, der als Kontokorrentkredit zu Lasten eines bereits bestehenden Kontos der Fonds KG bei der Berenberg Bank genutzt werden kann. Der Kredit soll zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung beim Ankauf von Immobilien für diesen Fonds „domicilium 8 stabilis“ verwendet werden. Sobald der Kredit aus von den Anlegern eingeworbenem Eigenkapital vollständig oder ggf. auch teilweise zurückgeführt ist, kann der Kreditbetrag auch revolving für den Ankauf weiterer Immobilien genutzt werden.

Die Eigenkapitalfinanzierung soll dabei anteilig mit der Fremdfinanzierung erfolgen. Die Kaufpreise für die Wohnimmobilien bzw. den Erwerb von Anteilen an Wohnimmobilien werden aus der Eigenkapitalzwischenfinanzierung anteilig mit maximal 46 % finanziert. Weiterhin können aus dem zwecks Eigenkapitalfinanzierung gewährten Kredit externe Vorlaufkosten, wie insbesondere Ankaufsnebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Maklercourtage, Notar- und Gerichtskosten), Kosten für Due Diligence, Prospekt-aufstellung und -prüfung sowie Agenturleistungen, Finanzierungskosten – soweit nicht durch Mieteinnahmen gedeckt –, Bearbeitungsgebühren von Drittbanken, ggf. Kosten für die rechtliche und steuerliche Konzeptionsberatung, ggf. notwendige externe Vertriebskosten sowie die Treuhandgebühr finanziert werden. Sonstige Kosten der Fonds KG und der Berenberg Bank-Gruppe (u. a. Abschläge für die Fondskonzeption, Entgelte für die Vermittlung von Fondsanteilen und Fremdfinanzierung, Geschäftsführung und Haftungsübernahmevergütung) dürfen nicht durch den Kredit bedient werden.

Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens ist insbesondere die Vorlage einer rechtsverbindlich unterzeichneten Kreditzusage für das vorgesehene Fremdkapital, die als Auszahlungsvoraussetzung den Entwurf des Fondsprospektes vor dem ersten Objektankauf, die schriftliche Kauffreigabe des Investmentkomitees und die Einhaltung weiterer Kriterien zum Zustand und der Lage der zu erwerbenden Wohnimmobilien sowie die ausführliche technische und rechtliche Ankaufsprüfung (Due Diligence) mit positivem Ergebnis vorsieht. Zudem behält sich die Berenberg Bank vor, eine abschließende Prüfung der zu finanzierenden Wohnimmobilie durchzuführen.

Der Fonds KG obliegen weitere Verpflichtungen, deren Nichterfüllung die Berenberg Bank – nach erfolglos verstrichener Frist zur Heilung einer Verletzung – zur fristlosen Kündigung des Kredites unter Fälligkeitstellung des bestehenden Saldos berechtigt. Zu diesen Verpflichtungen gehören die Vorlage eines endgültigen Fondsprospektes, die Unterrichtung über Platzierungsaktivitäten und -quote des Fonds, die Einhaltung der Eckpfeiler der Fondsstruktur, die Vorlage eines geprüften Jahresabschlusses der Fonds KG und der Objekt KG spätestens sechs Monate nach Bilanzstichtag, die Bestellung von Grundschulden an den Wohnimmobilien sowie das Führen aller Konten der Objekt KG und Fonds KG bei der Berenberg Bank.

Der Kreditvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2011. Mit Ende der Laufzeit ist der Kreditbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen zur Rückzahlung fällig. Die Rückzahlung der Kreditsumme soll aus dem von den Anlegern eingeworbenen Kommanditkapital erfolgen. Die Berenberg Bank stellt eine Verlängerung des Kreditvertrages bis zum 31. Dezember 2012 für den Fall in Aussicht, dass die Vermarktung des Fonds planmäßig verläuft.

Der Kreditvertrag wird mit einem Zinssatz von 2,5 % p. a. über dem durchschnittlichen EUR 3-Monats-Interbanken-Sollzins des jeweils laufenden Monats verzinst. Die Zinsfestsetzung und -berechnung erfolgt nachträglich am Ende eines jeden Monats. Die Bearbeitungsgebühr für den Kreditvertrag beträgt einmalig EUR 37.500,00 und wurde mit dem Tag der Unterzeichnung des Kreditvertrages fällig.

Sicherheiten

Zur Besicherung des Darlehens hat die Fonds KG mit Verpfändungserklärung vom 24. Januar 2011 sämtliche gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegen die Berenberg Bank aus Guthaben nebst Zinsen auf dem für die Fonds KG bei der Berenberg Bank geführten Bankkonto sowie alle Ansprüche auf Gutschrift, die der Fonds KG gegen die Berenberg Bank zustehen oder zustehen werden, zugunsten der Berenberg Bank verpfändet.

Mit Abtretungserklärung vom 24. Januar 2011 hat die Fonds KG der Berenberg Bank ihre Zahlungsansprüche gegenüber den Anlegern abgetreten, die mit Abschluss der Beitrittserklärung der Fonds KG direkt als Kommanditisten Beitreten. Ebenfalls mit Erklärung vom 24. Januar 2011 hat die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH der Berenberg Bank ihre Zahlungsansprüche gegenüber den Anlegern abgetreten, die mit Abschluss der Beitrittserklärung der Fonds KG über die Treuhänderin als Treugeber indirekt Beitreten. Zusätzlich hat die Fonds KG der Berenberg Bank sämtliche gegenwärtige und zukünftige Ansprüche, die der Fonds KG aus Mietverträgen für die zu finanzierenden Wohnimmobilien zustehen, abgetreten, sofern diese nicht an einen Endfinanzierer abgetreten werden.

Ergänzend gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Berenberg Bank in der jeweils gültigen Fassung. Ansprüche der Berenberg Bank aus dem Darlehensverhältnis – mit Ausnahme von Schadensersatzansprüchen – verjähren nach Ablauf von fünf Jahren. Die Frist beginnt jeweils mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch fällig geworden ist.

2. Langfristdarlehen

Die Objekt KG hat am 17./21. Februar 2011 einen Darlehensvertrag (Rahmendarlehen) mit der Hamburger Sparkasse AG („Haspa“) abgeschlossen. Danach stellt die Haspa der Objekt KG ein Festdarlehen in Höhe von EUR 15,0 Mio. zur Verfügung. Das Darlehen dient dem Zweck, den Erwerb von Wohnimmobilien in Berlin für den Immobilienfonds „domicilium 8 stabilis“ durch die Objekt KG zu finanzieren.

Pro zu erwerbendem Objekt können maximal 60 % des jeweils angemessenen Kaufpreises aus der Darlehenslinie finanziert werden. Hierfür wird je Objekt in Anrechnung an die Gesamtdarlehenslinie eine Tranche in Höhe des jeweiligen Kaufpreisanteils gebildet, wobei eine jede Tranche mindestens EUR 750.000,00 betragen muss. Die Auszahlung der jeweiligen Tranchen erfolgt im Treuhandwege an den jeweiligen kaufvertragsabwickelnden Notar oder alternativ direkt an den jeweiligen Verkäufer. Eine Direktzahlung kann nur nach rangrichtiger dinglicher Sicherheitenstellung erfolgen, worüber der Haspa gegebenenfalls eine Notarbestätigung über die rangrichtige Eintragung der Grundschild einzureichen ist. Die Rückzahlung des Darlehens in Höhe von EUR 15,0 Mio. ist spätestens am 31. März 2021 fällig. Zahlt die Objekt KG bei Fälligkeit nicht, so kann die Haspa unbeschadet weitergehender Ansprüche ihren Verzugschaden in Rechnung stellen.

Die Verzinsung des Darlehens erfolgt grundsätzlich auf Basis des 3-Monats-EURIBOR. Die Ermittlung des daraus resultierenden Zinssatzes und der künftigen Zinssätze erfolgt nach den folgenden Maßgaben. Der Nominalzinssatz ergibt sich aus dem 3-Monats-EURIBOR gemäß Reuters als Referenzzins zuzüglich einer Marge von 0,87 Prozentpunkten, sofern das nachstehend näher beschriebene und definierte „Loan to Value“-Verhältnis („LTV“, Verhältnis von Darlehensvolumen zum Verkehrswert der Immobilien) weniger oder gleich 70 % beträgt. Bei einem „Loan to Value“-Verhältnis von mehr als 70 % beträgt die Marge 1,04 Prozentpunkte. Die erstmalige Wertermittlung erfolgt auf Basis eines von der Haspa zu erstellenden Gutachtens. Der so ermittelte Verkehrswert wird für die Betrachtung des LTV zugrunde gelegt. In den Folgejahren, jeweils zum 1. Februar eines Jahres, wird die Wertentwicklung anhand von einzureichenden Mietenaufstellungen betrachtet. Bestehen seitens der Haspa Zweifel, dass diese den tatsächlichen Wert der Immobilie widerspiegeln, ist die Haspa berechtigt, auf Kosten (EUR 1.500,00 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer je Gutachten, fällig und zahlbar mit der jeweiligen Beauftragung) der Objekt KG ein internes Gutachten erstellen zu lassen. Der von der Haspa für die jeweilige Zinsperiode festzusetzende EURIBOR entspricht der von Reuters auf der Bildschirmseite „EURIBOR“ um 11:00 Uhr MEZ jeweils zwei Bankarbeitstage vor der Ziehung veröffentlichten EURIBOR für Einlagen in Euro. Sollte diese vereinbarte Bezugsgröße an einem Feststellungstag nicht ermittelt werden können, werden die Parteien diese unter Rückgriff auf Berechnungsgrundlagen festlegen, die der

vereinbarten Bezugsgröße möglichst nahe kommen. Falls die Bezugsgröße ein Interbanken-Zinssatz ist und innerhalb von 20 Tagen nicht einvernehmlich festgelegt worden ist, gilt als Bezugsgröße das arithmetische Mittel der Zinssätze, zu denen zwei von der Haspa zu benennende, international angesehene und auf dem Interbankenmarkt erstklassige Banken Termingelder mit entsprechender Laufzeit in der Vertragsgewährung in ungefährender Höhe des Bezugsbetrages gegen 11:00 Uhr (Ortszeit am betreffenden Interbankenmarkt) am Feststellungstage angeboten haben. Bei der Zinsberechnung wird der Monat mit 30 Tagen und das Jahr mit 360 Tagen abgerechnet. Zinsanpassungen richten sich nach der Veränderung des jeweiligen, vorstehend beschriebenen Referenzzinssatzes. Die Zinsen werden zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember eines jeden Jahres berechnet und sind erstmals an dem auf die erste Auszahlung folgenden Zahlungstermin zu zahlen. Die Haspa wird regelmäßig zwei Target-Bankarbeitstage vor den vorgenannten Berechnungsterminen den Referenzzins feststellen und den Vertragszins zum Ersten des folgenden Quartals unter Beibehaltung der Marge anpassen. Die Objekt KG hat vor Valutierung einer jeden Tranche durch ein Zinssicherungsmittel ihrer Wahl sicherzustellen, dass der Zinssatz für den jeweiligen Teilbetrag während der Laufzeit einen Wert von 4,80 % p. a. (ohne Berücksichtigung der Marge) nicht übersteigen kann. Die Laufzeit der Zinssicherung kann um bis zu sechs Monate kürzer sein als die Laufzeit der jeweiligen Tranche; ebenso kann jede Tranche durch eine Zinssicherung in Gesamtdarlehenshöhe abgedeckt werden. Beim Abschluss eines Derivates zur Zinssicherung oder eines sonstigen Zinssicherungsgeschäftes wird dieser Zinssatz zur Berechnung der Interest Cover Ratio herangezogen.

Die an die Haspa zu zahlenden Kosten betragen 0,20 % p. a. Bereitstellungszinsen ab dem 1. Juli 2011 bezogen auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Teil des Darlehensbetrages von EUR 15,0 Mio. Unterbleibt die Auszahlung des Darlehens aus einem Grund, den die Haspa nicht zu vertreten hat, bleiben ihr alle vertraglichen und gesetzlichen Rechte vorbehalten. Zusätzlich wird eine einmalige Bearbeitungsprovision von EUR 25.000,00 berechnet, fällig und zahlbar bei erster Darlehensvalutierung, frühestens jedoch am 1. März 2011. Die Bearbeitungsprovision wird bei vorzeitiger Rückzahlung oder nur teilweiser Inanspruchnahme des Darlehens sowie Nichtauszahlung aus einem Grund, den die Haspa nicht zu vertreten hat, nicht erstattet. Die Objekt KG trägt alle Kosten, die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Darlehensvertrages einschließlich der Sicherheitenbestellung entstehen.

3. Sicherheiten

Die Besicherung des Darlehens soll über die folgenden Sicherheiten erfolgen, die entsprechend diesen Rahmenbedingungen in gesonderten Verträgen geregelt werden sollen.

- Buchgrundschuld nebst weiter Zweckerklärung pro Immobilie jeweils in Höhe des anteilig zu finanzierenden Kaufpreises. Bezüglich eines erstrangigen Teilbetrages in Höhe von 25 % hat die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundstück als auch in das Vermögen der Objekt KG zu erfolgen. Nicht wertmindernde Rechte in Abt. II des jeweiligen Grundbuchblattes dürfen den Grundschulden im Range vorgehen. Eine Nachbelastung der jeweiligen Immobilie darf, außer im Falle nicht wertmindernder Rechte, nur mit Zustimmung der Haspa erfolgen. Die Objekt KG darf jedoch für die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG eine nachrangige Grundschuld in jeweiliger Darlehenshöhe für die jeweilige zu erwerbende Immobilie bestellen.
- Stille Abtretung derzeitiger und künftiger Miet-/Pachtzinsforderungen aller aus der Darlehenslinie zu erwerbenden Immobilien.
- Stille Abtretung der Kaufpreisansprüche bei Verkauf der zum Fonds gehörenden Immobilien.

Die folgenden „Covenants“ des Darlehensvertrages sind zu erfüllen:

- Schriftliche Regelung im Fondsprospekt, dass die Eigenkapitalverzinsung hinter den Kapitaldienst für dieses Darlehen tritt.
- Nachweis der Geschlossenheit der Finanzierung durch eine Platzierungsgarantie der Berenberg Bank-Gruppe. Eine Differenz zwischen eingeworbenem Kapital und Darlehensvolumen, die zu einer Finanzierungslücke führt, ist unmittelbar durch die Objekt KG bzw. ihre Gesellschafter durch ein nachrangiges Darlehen unter Einreichung einer entsprechenden Rangrücktrittserklärung bei der Haspa auszugleichen. Die Haspa ist anderenfalls zur Kündigung berechtigt.
- Die jeweiligen Immobilien dürfen ohne Zustimmung der Haspa nicht als Sicherheit für andere Verbindlichkeiten, außer diesem Darlehen bzw. den jeweiligen Darlehenstranchen, herangezogen werden, anderenfalls ist die Haspa zur sofortigen Kündigung des Darlehens berechtigt. Abweichend hiervon darf jedoch für die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG als Eigenkapitalzwischenfinanzierer eine nachrangige Grundschuld in jeweiliger Darlehenshöhe auf der jeweils zu erwerbenden Immobilie bestellt werden.
- Eine wesentliche Änderung der Gesellschafterstruktur der Objekt KG oder eine wesentliche Änderung des Gesellschaftsvertrages der Objekt KG bedürfen der vorherigen Zustimmung der Haspa (Change of Control-Klausel). Nicht zustimmungsbedürftig sind der Beitritt weiterer Kommanditisten sowie der Austausch der Komplementärin und der Gründungskommanditisten. Sollte dieser Austausch jedoch einen Wechsel der von der Haspa gemäß § 19 Abs. 2 KWG zu bildenden Kreditnehmereinheit nach sich ziehen, ist die vorherige Zustimmung der Haspa erforderlich, die jedoch nicht unbillig verweigert werden darf.
- Sollte das Verhältnis von Darlehensvolumen zum Verkehrswert der Immobilien (LTV) während der Vertragslaufzeit einen Wert

von 70 % übersteigen, ist die Objekt KG zur Rückführung des Darlehens bis auf einen Betrag verpflichtet, der einen LTV von weniger bzw. gleich 70 % gewährleistet. Dies kann durch Verzicht auf Auszahlungen an die Anleger und Rückführung des Darlehens in Höhe der Auszahlungen erfolgen. Kommt die Objekt KG dieser Verpflichtung nicht nach, so ist die Haspa nach angemessener Frist zur Kündigung des Darlehens berechtigt.

- Die Interest Cover Ratio („ICR“) hat jeweils zum 1. Februar eines Jahres mindestens 1,2 zu betragen. Anderenfalls hat sich die Objekt KG verpflichtet, für eine ICR in mindestens der vorgenannten Höhe zu sorgen, etwa durch das Ergreifen von vorstehenden Maßnahmen zum LTV. Kommt die Objekt KG ihrer Pflicht nicht nach, so kann die Haspa nach einer angemessenen Frist kündigen.
- Jährliche Einreichung von Mietaufstellungen mit Stichtag 31. Dezember des Vorjahres, jeweils bis zum 1. Februar eines Jahres.
- Abschluss und Nachweis aller sonst üblichen Versicherungen für Immobilien.
- Instandhaltung der Immobilien mit der sonst üblichen Sorgfalt.

Das Darlehen kann erst in Anspruch genommen werden, wenn alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind, dass die vereinbarten Sicherheiten der Haspa zur Verfügung stehen und der Haspa hierüber gegebenenfalls eine Bestätigung vorliegt. Die Auszahlung erfolgt jeweils nach Vorlage des Haspa-Wertgutachtens, Stellung der vorgenannten Sicherheiten, Einhaltung der Covenants sowie der Vorlage von Unterlagen und Nachweisen in diesem Zusammenhang.

Für die Inanspruchnahme müssen ferner bei den zu erwerbenden Immobilien folgende Kriterien erfüllt sein.

- Mehrfamilienhäuser
- 15–80 Wohneinheiten
- Vermietungsquote von mehr als 80 % pro Immobilie
- wohnwirtschaftlicher Anteil von mehr als 80 % auf Portfolioebene
- Mietrendite im Einkauf von mindestens 5,80 % (Kaufpreisfaktor maximal 17,24-fach) pro Immobilie
- Immobilien müssen sich selbst tragen
- zu erwerbende Immobilien dürfen keine Hochhäuser, keine Immobilien in sozialen Brennpunkten oder in Großwohnsiedlungen sowie in Plattenbausiedlungen sein
- Stadteillagen wie beispielsweise Prenzlauer Berg, Pankow, Friedrichshain, Mitte, nördlicher Tiergarten, Tempelhof, Reinickendorf, Treptow

Die Haspa wird die jeweilige Darlehenstranche spätestens 15 Bankarbeitstage nach dem Zeitpunkt der Vorlage aller notwendigen Immobilienunterlagen zur Erstellung eines Wertgutachtens und Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen auszahlen.

Die Haspa kann das gewährte Darlehen insbesondere für sofort fällig und zahlbar erklären, wenn die Objekt KG gegen ihre Pflichten aus diesem Vertrag verstößt oder wenn

- die Objekt KG mit fälligen Leistungen länger als 14 Tage in Verzug gerät und auch nach einer weiteren Nachfristsetzung durch die Haspa von mindestens weiteren 14 Tagen nicht zahlt,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in das belastete Pfandobjekt oder in Teile desselben eingeleitet wird,
- Zubehörstücke, Miet- oder Pachtzinsen der jeweiligen Immobilie gepfändet werden, oder wenn über dieselben ohne Zustimmung der Haspa verfügt wird, es sei denn, die Verfügung über die Zubehörstücke erfolgte innerhalb der Grenzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft,
- die jeweiligen Immobilien ganz oder teilweise veräußert oder sonst darüber ohne Zustimmung der Haspa verfügt wird,
- die Rechtsgültigkeit oder der Rang einer Grundschild bestritten wird oder der vereinbarte Rang nicht innerhalb von drei Monaten geschaffen wird.

Die Haspa ist zudem berechtigt, die Darlehensauszahlungen abzulehnen oder bereits ausgezahlte Beträge sofort fällig und zahlbar zu erklären, wenn

- sich die in den Beleihungsunterlagen enthaltenen Angaben in wesentlichen Teilen als unrichtig erweisen oder wesentliche negative Änderungen in den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Objekt KG eintreten;
- der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gepfändet wird.

Die Objekt KG hat sich verpflichtet, der Haspa, einem von dieser beauftragten Treuhänder oder ihrer zuständigen Prüfungsstelle jederzeit Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse zu gewähren, insbesondere Bücher, Bilanzen, Abschlüsse und Geschäftspapiere vorzulegen und die Einsicht und Prüfung dieser Vorgänge zu gestatten, jede gewünschte Auskunft zu erteilen und die Besichtigung ihres Betriebes zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Bestimmungen des Darlehensvertrages finden die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Haspa Anwendung.

4. Zinssicherungsgeschäfte

4.1 Zinssatzswap Baumschulenstraße

Die Objekt KG hat mit der Haspa am 1. April 2011 eine Zinssicherungsvereinbarung in Form eines Zinssatzswap abgeschlossen. Der Vertragsabschluss erfolgte auf der Grundlage des Rahmenvertrages für Finanztermingeschäfte vom 14. Januar 2011.

Der Zinssatzswap erfolgt für einen Zeitraum von 117 Monaten; er beginnt am 1. Juli 2011 (Anfangsdatum) und endet am 1. April 2021 (Enddatum). Der Bezugsbetrag beträgt EUR 933.600. Aufgrund des Zinssatzswap zahlt die Haspa auf den Bezugsbetrag jeweils vierteljährlich einen variablen Zinssatz, nämlich den Zinssatz für 3-Monats-Gelder (EURIBOR 3 M) für die Vertragswährung. Die Objekt KG zahlt dafür an die Haspa einen festen Zinssatz von 2,55 % p. a. unter der Anwendung des Quotienten 30/360, jeweils berechnet auf den Bezugsbetrag von EUR 933.600. Fälligkeitstage für Festbeträge und variable Beträge sind jeweils der 1., erstmals im Oktober 2011 im vierteljährlichen Zyklus bis zum Enddatum vorbehaltlich einer Anpassung nach dem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte. Danach gilt für alle Fälligkeitsregelungen nach dem Swap: Ist ein Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag, so sind die Zahlungen und sonstigen Leistungen am unmittelbar folgenden Bankarbeitstag zu erbringen; sofern dieser jedoch in den nächsten Kalendermonat fällt, am unmittelbar vorangehenden Bankarbeitstag.

Die Objekt KG hat mit Valuta zum 1. Juli 2011 eine Upfront-Zahlung in Höhe von EUR 93.360 zu leisten.

4.2 Zinssatzswap Straßmannstraße

Die Objekt KG hat mit der Haspa am 18. April 2011 eine Zinssatzvereinbarung in Form eines Zinssatzswap abgeschlossen. Der Vertragsabschluss erfolgte auf der Grundlage des Rahmenvertrages für Finanztermingeschäfte vom 14. Januar 2011.

Der Zinssatzswap erfolgt für einen Zeitraum von 117 Monaten; er beginnt am 1. Juli 2011 (Anfangsdatum) und endet am 1. April 2021 (Enddatum). Der Bezugsbetrag beträgt EUR 1.812.000. Aufgrund des Zinssatzswap zahlt die Haspa auf den Bezugsbetrag jeweils vierteljährlich einen variablen Zinssatz, nämlich den Zinssatz für 3-Monats-Gelder (EURIBOR 3 M) für die Vertragswährung. Die Objekt KG zahlt dafür an die Haspa einen festen Zinssatz von 2,535 % p. a. unter der Anwendung des Quotienten 30/360, jeweils berechnet auf den Bezugsbetrag von EUR 1.812.000. Fälligkeitstage für Festbeträge und variable Beträge sind jeweils der 1., erstmals im Oktober 2011 im vierteljährlichen Zyklus bis zum Enddatum vorbehaltlich einer Anpassung nach dem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte. Danach gilt für alle Fälligkeitsregelungen nach dem Swap: Ist ein Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag, so sind die Zahlungen und sonstigen Leistungen am unmittelbar folgenden Bankarbeitstag zu erbringen; sofern dieser jedoch in den nächsten Kalendermonat fällt, am unmittelbar vorangehenden Bankarbeitstag.

Die Objekt KG hat am 1. Juli 2011 einen Betrag in Höhe von EUR 181.200 an die Haspa in den Swap einzuzahlen.

VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen

1. Objektaufbereitungsvertrag

Die Fonds KG und Hamburg Trust haben am 15. Februar 2011 einen Objektaufbereitungsvertrag geschlossen. Darin wurde Hamburg Trust mit der Suche, Auswahl und Vorprüfung geeigneter Fondsobjekte für einen geschlossenen Wohnimmobilienfonds und mit der Erstellung von Standortanalysen beauftragt. Darüber hinaus hat sich Hamburg Trust verpflichtet, soweit erforderlich, die Due Diligence-Prüfungen in den relevanten Bereichen zu koordinieren. Schließlich hat Hamburg Trust auch Investitions- und Prognoserechnungen für die jeweiligen Fondsobjekte zu erstellen. Hamburg Trust kann auch, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, Dritte mit der Erbringung aller oder eines Teils der vorbezeichneten Leistungen beauftragen. Für die Vergütung von Hamburg Trust siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (7).

Hamburg Trust hat sich verpflichtet, die vertragsgemäßen Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Hamburg Trust haftet gegenüber der Fonds KG nicht für einfache Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten. Die Haftung von Hamburg Trust ist auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber von beiden Seiten aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ansonsten ist eine Kündigung nicht möglich, es sei denn, es liegen gesetzliche, unabdingbare Kündigungsgründe vor. Im Fall der Kündigung hat Hamburg Trust Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

2. Konzeptionsvertrag

Die Fonds KG hat mit Hamburg Trust am 15. Februar 2011 einen Vertrag über die Entwicklung eines doppelstöckigen Beteiligungsmodells geschlossen, das die Beteiligung der Fonds KG an einer Objekt KG und einer Beteiligungs GmbH sowie die Beteiligung von privaten Anlegern, wahlweise direkt als Kommanditisten oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin, an der Fonds KG und

damit indirekt an Wohnimmobilien vorsieht. Die Leistungen von Hamburg Trust umfassen dabei insbesondere die Koordination einer Prüfung der indirekten Beteiligung an einer Immobilie im Rahmen einer Due Diligence (soweit praktikabel), die Ermittlung und Festlegung der erforderlichen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Eckdaten des Investitionskonzepts sowie die Koordination der Überarbeitung bzw. Neuerstellung der notwendigen Vertragswerke auf Ebene der Fonds KG und der Objekt KG sowie die Koordination und Mitwirkung bei der Erstellung des steuerlichen Gutachtens. Darüber hinaus ist Hamburg Trust verpflichtet, die Objekt KG in den Vertragsverhandlungen und bei dem Entwurf von Grundstückskaufverträgen zu unterstützen sowie die Gesamtkoordination und Steuerung des Projekts zu übernehmen, insbesondere die Koordinierung der Erstellung des für die Beteiligung von Anlegern an der Fonds KG erforderlichen Prospekts. Hamburg Trust ist berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung leistungsfähige Dritte mit der Erbringung der vorgenannten Leistung ganz oder teilweise zu beauftragen. Für die Vergütung von Hamburg Trust siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (4).

Hamburg Trust hat sich verpflichtet, die von ihr zu erbringenden Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Hinsichtlich der von Hamburg Trust übernommenen Gesamtkoordination der Prospekterstellung ist vereinbart, dass Hamburg Trust die Fonds KG – und hier insbesondere deren Komplementärin sowie deren jeweilige Geschäftsführer – unwiderruflich von jeglichen Ansprüchen, die Kapitalanleger aufgrund Prospekthaftung gegenüber der Fonds KG sowie der Komplementärin bzw. deren Geschäftsführern geltend machen, auf erstes Anfordern freistellt. Die Freistellungsverpflichtung gilt nicht für Prospekthaftungsansprüche, die die Fonds KG bzw. deren Komplementärin ohne Zustimmung von Hamburg Trust anerkennt, über die sie Vergleiche schließt und/oder in einem gerichtlichen Verfahren Versäumnisurteile gegen sich ergehen lässt. Hamburg Trust haftet gegenüber der Fonds KG nicht für einfache Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten. Die Haftung von Hamburg Trust ist auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber von beiden Seiten aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ansonsten ist eine Kündigung nicht möglich, es sei denn, es liegen

gesetzliche, unabdingbare Kündigungsgründe vor. Im Fall der Kündigung hat Hamburg Trust Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

3. Eigenkapitalbeschaffungsvertrag

Die Fonds KG hat mit Hamburg Trust am 15. Februar 2011 einen Vertrag über die Beschaffung von Eigenkapital geschlossen. Hamburg Trust wurde beauftragt, durch geeignete Maßnahmen Anleger zu gewinnen, die sich an der Fonds KG beteiligen, wahlweise direkt als Kommanditisten oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Hamburg Trust hat es übernommen, Vertriebsmaßnahmen zur Platzierung von Kommanditanteilen an der Fonds KG in Höhe des gesamten noch einzuwerbenden Kommanditkapitals bis zu einer Höhe von EUR 19.995.000,00 (zzgl. 3 % Agio) durchzuführen, entsprechende Werbemaßnahmen vorzunehmen und die für die Erfüllung der Sorgfaltspflichten nach § 3 Abs. 1 bis 3 GwG erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Hamburg Trust ist auch berechtigt, Dritte mit der Ausführung dieser Aufgaben zu beauftragen. Für die Vergütung von Hamburg Trust siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (5).

Die Regelungen zur Haftung der Hamburg Trust entsprechen denen zum Objektaufbereitungsvertrag (auf den Abschnitt „VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen“, Seite 115 des Prospekts wird insoweit verwiesen).

Die Fonds KG verpflichtet sich grundsätzlich, Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse sowie Namen und Adressen von Anlegern, die ihr durch die Zusammenarbeit mit Hamburg Trust bekannt geworden sind, nicht zu verwerfen oder anderen Personen, insbesondere Emissionshäusern und Kapitalvermittlern mitzuteilen, es sei denn, die Fonds KG ist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, insbesondere im Rahmen des § 166 HGB, und behördlicher oder gerichtlicher Anordnung zur Mitteilung verpflichtet. Sofern Mitteilung personenbezogene Daten von Anlegern betreffen, wird sie die betroffenen Anleger unverzüglich von der Mitteilung ihrer Daten unterrichten.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber von beiden Seiten aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ansonsten ist eine Kündigung nicht möglich, es sei denn, es liegen gesetzliche, unabdingbare Kündigungsgründe vor. Im Fall der Kündigung hat Hamburg Trust Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

4. Beteiligungsvermittlungsvertrag

Die Fonds KG hat am 15. Februar 2011 mit Hamburg Trust einen Beteiligungsvermittlungsvertrag über die Vermittlung der Gelegenheit zur Beteiligung an einer oder mehreren Gesellschaften in einem Gesamtvolumen von maximal EUR 17.500.000 Eigenkapital geschlos-

sen, die ihrerseits unmittelbar oder mittelbar Eigentümer von mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken sind.

Zu den Leistungen von Hamburg Trust gehört unter anderem die Suche, Auswahl und Vorprüfung von geeigneten Beteiligungsobjekten sowie die Erstellung von Investitions- und Prognoserechnungen für das jeweilige potenzielle Beteiligungsobjekt. Hamburg Trust ist auch berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung leistungsfähige Dritte mit der Erbringung dieser Leistungen ganz oder teilweise zu beauftragen. Sofern für die Erbringung dieser Leistungen eine behördliche Erlaubnis erforderlich ist, ist Hamburg Trust verpflichtet, Personen zu beauftragen, denen eine entsprechende Erlaubnis erteilt worden ist. Für die Vergütung von Hamburg Trust siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (9). Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der zu erbringenden Leistung entstehen, sind von Hamburg Trust zu tragen.

Die Regelungen zur Haftung der Hamburg Trust entsprechen denen zum Objektaufbereitungsvertrag. Auf den Abschnitt „VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen“, Seite 115 des Prospekts wird insoweit verwiesen.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber von beiden Seiten aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ansonsten ist eine Kündigung nicht möglich, es sei denn, es liegen gesetzliche, unabdingbare Kündigungsgründe vor. Im Fall der Kündigung hat Hamburg Trust Anspruch auf Auslagenersatz, soweit die Kündigung nicht auf einem Verhalten von Hamburg Trust beruht. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

5. Darlehensbeschaffungsvertrag

Die Objekt KG hat mit Hamburg Trust am 15. Februar 2011 einen Darlehensbeschaffungsvertrag abgeschlossen, nach dem Hamburg Trust die Objekt KG bei der Suche nach einem Darlehensgeber für ein Langfristdarlehen sowie bei den Verhandlungen des jeweiligen Darlehensvertrages unterstützt. Hamburg Trust ist berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Dritte mit Vermittlungsleistungen zu beauftragen und hierfür entsprechende Verträge abzuschließen. Für die Vergütung von Hamburg Trust siehe Seite 100, Ziff. 9.2 (2).

Hamburg Trust hat sich verpflichtet, die vertragsgemäßen Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber von beiden Seiten aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Ansonsten ist eine Kündigung nicht möglich, es sei denn, es liegen gesetzliche, unabdingbare Kündigungsgründe vor. Im Fall der Kündigung hat Hamburg Trust Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

6. Platzierungsgarantie

Die Fonds KG und Hamburg Trust haben am 24.–26. Januar 2011 mit der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG („Platzierungsgarantin“) und der Berenberg Private Capital GmbH eine Platzierungsgarantievereinbarung geschlossen. Darin garantiert die Fonds KG die Platzierung von Kommanditbeteiligungen an der Fonds KG bis zu einer Höhe von EUR 5.000.000. Sollte bis zum Ende des Platzierungszeitraums eine vollständige Platzierung der Kommanditbeteiligung nicht erfolgt sein, verpflichtet sich die Platzierungsgarantin, dass entweder sie, mit ihr verbundene Unternehmen, von ihr benannte Dritte oder von der Berenberg Private Capital GmbH vermittelte Zeichner unmittelbar als Kommanditisten oder mittelbar als Treugeber auf schriftliches Anfordern der Fonds KG Kommanditanteile in Höhe der Differenz zwischen dem bis dahin platzierten Beteiligungsbetrag und dem von der Platzierungsgarantin garantierten Betrag („Differenzkommanditbeteiligung“) zeichnen und der entsprechende Beteiligungsbetrag bis zu einer Höhe von EUR 5.000.000 der Fonds KG zur Verfügung steht. Die Zeichnung der Differenzkommanditbeteiligung soll zu denselben Bedingungen erfolgen, die für die übrigen Investoren Anwendung finden. Bei Eintritt des Garantiefalles verzichtet die Fonds KG gegenüber den Zeichnern der Differenzkommanditbeteiligung auf das zu entrichtende Agio. Die Berenberg Private Capital GmbH verzichtet im Gegenzug gegenüber der Fonds KG auf die Zahlung des ihr nach einer gesonderten Vermittlungsvereinbarung zustehenden Agios in Höhe von 3 % der Differenzkommanditbeteiligung. Für die Vergütung der Platzierungsgarantin siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (6). Sämtliche Garantieverpflichtungen der Platzierungsgarantin erlöschen sukzessive mit der Platzierung der Kommanditbeteiligungen bis zum Erreichen der Höhe von EUR 5 Mio. oder mit vollständiger Bezahlung des unter dieser Platzierungsgarantie von der Fonds KG angeforderten Betrages, spätestens jedoch, wenn die Platzierungsgarantin aus der Platzierungsgarantie nicht bis zum 14. Januar 2012 in Anspruch genommen wird. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten und Ansprüche aus der Platzierungsgarantievereinbarung ist Hamburg.

7. Gesellschaftsverwaltungsvertrag

Die Fonds KG hat mit der Geschäftsführenden Kommanditistin am 15. Februar 2011 einen Vertrag über die Übernahme der allgemeinen Verwaltungsaufgaben der Fonds KG geschlossen. Nach dieser Vereinbarung ist die Geschäftsführende Kommanditistin unter anderem unterstützend im Bereich der Buchführung und des Controllings der Fonds KG zuständig und übernimmt sämtliche weiteren anfallenden allgemeinen Verwaltungsaufgaben, einschließlich der Vorbereitung und Einberufung von Gesellschafterversammlungen und der Abwicklung des Zahlungsverkehrs der Fonds KG. Die Fonds KG erteilt der Geschäftsführenden Kommanditistin eine Vollmacht zur Erfüllung der vorstehend bezeichneten Aufgaben. Für die Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin siehe Seite 99, Ziff 9.1 (2).

Die Regelungen zur Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin entsprechen den Regelungen zur Haftung der Hamburg Trust im Objektaufbereitungsvertrag. Auf den Abschnitt „VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen“, Seite 115 des Prospekts wird insoweit verwiesen.

Der Vertrag ist zum Schluss eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist – seitens der Fonds KG aber erstmals zum 31. Dezember 2026 – und aus wichtigem Grund jederzeit fristlos kündbar. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Fonds KG (Abschluss der Liquidation). Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; Gerichtsstand ist Hamburg.

8. Asset Management-Vertrag

Die Fonds KG hat mit der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH („Asset Managerin“) am 15. Februar 2011 einen Asset Management-Vertrag abgeschlossen, wonach die Asset Managerin folgende Leistungen des Asset Managements für die Fonds KG erbringt: wertorientierte Steuerung des Objekts, insbesondere laufendes Controlling der Entwicklung und Koordination sämtlicher Maßnahmen zur Optimierung der Performance und Wahrnehmung der Eigentümervertreterfunktion, laufende Marktbeobachtung/Research und Konkurrenzanalysen, Budgetierung und Kontrolle von erforderlichen Investitionsmaßnahmen, Überprüfung und Freigabe der laufenden Betriebskosten sowie der erforderlichen Investitionsmaßnahmen und Wahrnehmung der Kommunikation für die Fonds KG mit Behörden, Ämtern und sonstigen Dritten. Die Asset Managerin wird die Fonds KG über alle wesentlichen das Objekt betreffenden Angelegenheiten unverzüglich unterrichten. Die Asset Managerin ist berechtigt, im Namen der Fonds KG alle Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben und entgegenzunehmen, soweit dies zur Erfüllung der von ihr übernommenen Aufgaben erforderlich ist. Entscheidungen, die ein Auftragsvolumen von unter netto EUR 10.000 beinhalten, können von der Asset Managerin ohne Zustimmung der Fonds KG getroffen werden, Entscheidungen mit einem Volumen von mehr als netto EUR 10.000 bedürfen der vorherigen Zustimmung der Fonds KG. Zur Erfüllung der Aufgaben aus dem Asset Management-Vertrag wird die Fonds KG der Asset Managerin eine entsprechende Vollmachtsurkunde aushändigen. Die Asset Managerin ist berechtigt, einzelne oder sämtliche Aufgaben aus dem Asset Management-Vertrag auf Dritte zu übertragen. Für die Vergütung der Asset Managerin siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (8).

Die Asset Managerin hat sich verpflichtet, die vertragsgemäßen Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Die Asset Managerin haftet gegenüber der Fonds KG nicht für einfache Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten. Die Haftung der Asset Managerin ist auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden

sowie auf Höchstbeträge von EUR 100.000 pro Schadensfall und EUR 1 Mio. pro Jahr begrenzt. Schadensersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren, sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen und außer im Fall einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Der Vertrag ist zum Schluss eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist – seitens der Fonds KG aber erstmals zum 31. Dezember 2026 – und aus wichtigem Grund jederzeit fristlos kündbar. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Veräußerung der Immobilie an einen außenstehenden Dritten, der nicht mehrheitlich zur Hamburg Trust Gruppe gehört. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; Gerichtsstand ist Hamburg.

9. Vereinbarung mit HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG

Die Fonds KG hat mit der HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG („Habitat“) am 28. Januar/14. Februar 2011 eine Vereinbarung über die Beratung bei der Suche und Auswahl geeigneter Immobilienobjekte für den Fonds in Berlin getroffen. Nach der Vereinbarung wird die Habitat bei der Akquisition von Objekten in Berlin insbesondere durch Objekteinschätzungen hinsichtlich Lage, Mietniveau, Kaufpreisangemessenheit, Objektbesichtigungen nebst Bericht sowie Teilnahme an Akquisitionsgesprächen und Sitzungen des Investmentkomitees beratend tätig. Für die Vergütung der Habitat siehe Seite 100, Ziff. 9.1 (10).

Die Parteien haben sich verpflichtet, sämtliche im Rahmen der Zusammenarbeit bei Verhandlungen, Gesprächen oder durch Übermittlung direkt oder indirekt erhaltenen Informationen jeglicher Art Dritten gegenüber vertraulich zu behandeln und Dritten weder direkt noch indirekt – auch nicht in veränderter oder verarbeiteter Form – in irgendeiner Weise zugänglich zu machen. Sie haben sich weiter verpflichtet, die empfangenen Informationen ausschließlich zu dem mit der Zusammenarbeit verfolgten Zweck zu verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung oder Weitergabe gegenüber Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Informationsgebers. Die Parteien haben verbundene Unternehmen, freiberufliche Mitarbeiter oder sonstige Dritte entsprechend zu verpflichten. Die Vertraulichkeitsverpflichtungen gelten auch nach Beendigung der Zusammenarbeit. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt nicht bei schriftlicher Erklärung über die ausdrückliche Freigabe der Informationen sowie für den Fall, dass aufgrund zwingender gesetzlicher Informationspflichten Informationen preisgegeben sind. Die von einer Partei ausgehenden Unterlagen und Informationen bleiben Eigentum der jeweils anderen Partei und sind auf Anforderung zurückzugeben oder zu vernichten.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, kann aber schriftlich von beiden Seiten mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende ordentlich gekündigt oder aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Erfüllungsort ist Hamburg. Gerichtsstand ist ebenfalls Hamburg, soweit dies vereinbart werden kann.

10. Leistungen und Lieferungen

Die Prospektverantwortliche Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, die Gründungsgesellschafter der Fonds KG (HTD9 Verwaltungs GmbH, Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH), die Mitglieder der Geschäftsführung der Fonds KG (d. h. die Geschäftsführer Dr. Bernd Walter und Oliver Brinks der bereits genannten HT AIF Management GmbH als Geschäftsführende Kommanditistin und die Geschäftsführer Michael Arndt und Dirk Hasselbring der HTD9 Verwaltungs GmbH als Komplementärin) und die Treuhandkommanditistin (die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH) erbringen bis auf die in den „Rechtlichen Grundlagen“ des Verkaufsprospekts unter Abschnitt „Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen“ (Seite 115 ff.) genannten keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen.

VIII. Verflechtungen

Zwischen der Fonds KG und deren Gesellschaftern einerseits und der Anbieterin, Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, und mit dieser verbundenen Unternehmen andererseits bestehen die folgenden Verflechtungen: Die Anbieterin, die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, ist die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Fonds KG (HTD9 Verwaltungs GmbH), der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG (HT AIF Management GmbH), der Treuhandkommanditistin (der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH), der Asset Managerin (Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH) und der Gründungsgesellschafterin und ehemaligen Kommanditistin der Fonds KG (Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH). Die Herren Dr. Joachim Seeler, Harald Pohl, Michael Arndt, Dr. Bernd Walter und Lutz Wiemer sind unmittelbar bzw. mittelbar an der Anbieterin beteiligt.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Fonds KG, die Herren Michael Arndt und Dirk Hasselbring als Geschäftsführer der Komplementärin der Fonds KG (der HTD9 Verwaltungs GmbH) und Dr. Bernd Walter als Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG (der HT AIF Management GmbH) sind für die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Darüber hinaus sind Mitglieder der Geschäftsführung der Fonds KG nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Fonds KG sind nicht für Unternehmen tätig, die der Fonds KG Fremdkapital geben.

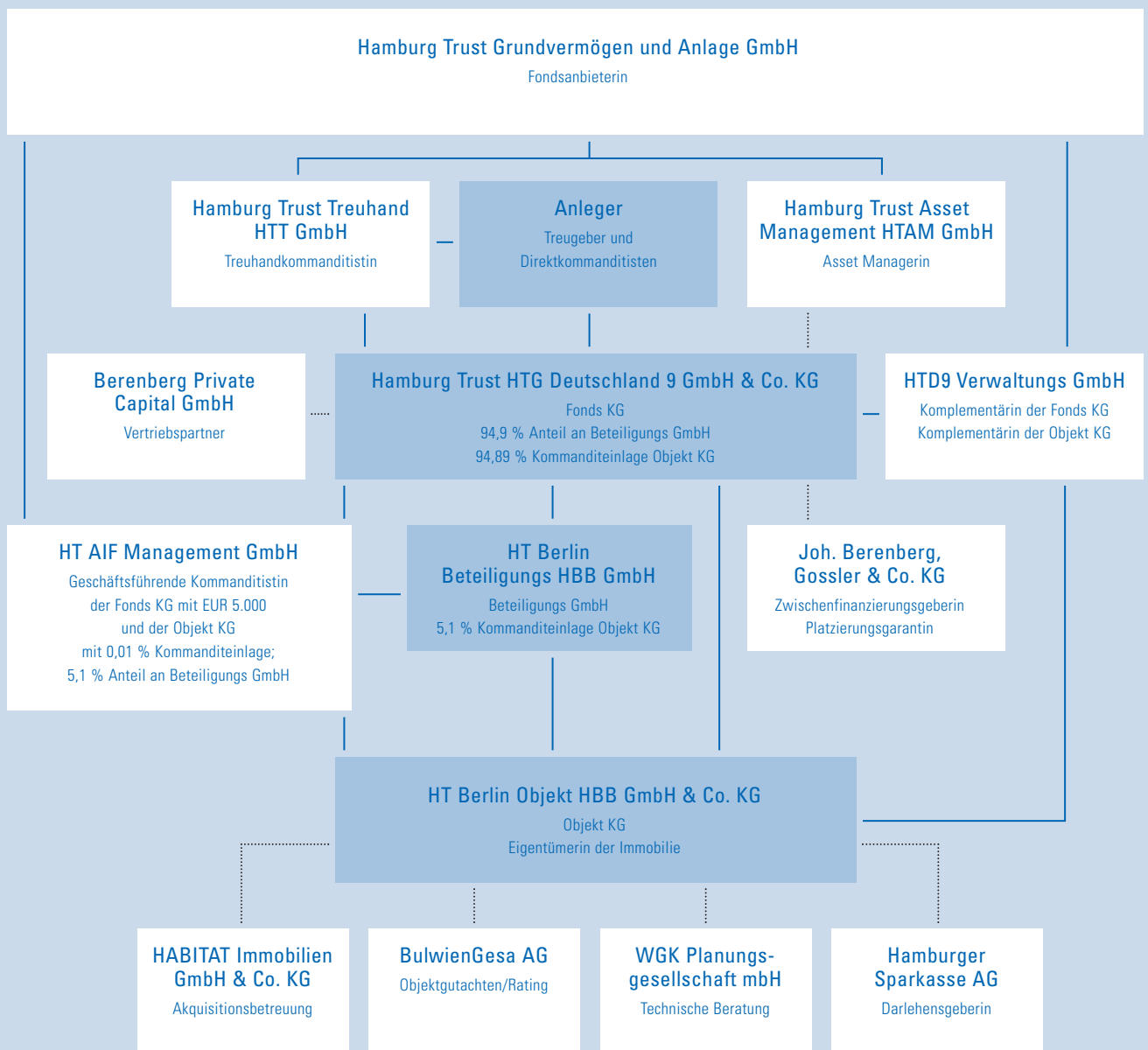
Die Herren Arndt und Hasselbring sind als Geschäftsführer für die Beteiligungs GmbH tätig. Neben dieser Tätigkeit sowie ihrer Tätigkeit für die Emittentin und die Anbieterin sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Fonds KG nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die in diesem Abschnitt VIII. beschriebenen personellen Verflechtungen der Treuhandkommanditistin (der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH) sowie die Tatsache, dass diese eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Anbieterin ist, die wiederum, wie in diesem Abschnitt „Verflechtungen“ dargestellt, mit weiteren Projektbeteiligten verbunden ist, sind die einzigen Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin begründen können (siehe hierzu „Risiken“, Seite 23, Ziff. 15).

Über die in diesem Verkaufsprospekt aufgeführten hinaus bestehen keine sonstigen die Anlageobjekte selbst, ihre Herstellung, Finanzierung, Nutzung oder Verwertung betreffenden Vereinbarungen zwischen wesentlichen Vertragspartnern, insbesondere keine Vereinbarungen über Provisionen, Kommissionen, Rabatte oder sonstige Rückgewähr, die nicht den Anlageobjekten oder der Vermögensanlage zugutekommen, Kompensationsgeschäfte oder Ergebnisbeteiligungen.

Vertragsgesellschaften

Struktur der wesentlichen Vertragspartner und Beteiligungen



..... Dienstleistung — Beteiligung

Informationen zu den beteiligten Gesellschaften

- **Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG („Fonds KG“)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Kommanditgesellschaft
Tag der Eintragung: 9. November 2010
Gründungsdatum: 9. November 2010
Handelsregister: HR A 112305; Amtsgericht Hamburg
Kommanditkapital: EUR 5.050,00 derzeit gezeichnet und eingezahlt

Geplantes

Kommanditkapital: EUR 11.000.000,00; davon entfallen EUR 5.000,00 auf die Geschäftsführende Kommanditistin

Komplementärin: HTD9 Verwaltungs GmbH ohne Einlage

Geschäftsführende

Kommanditistin: HT AIF Management GmbH

Treuhand-

kommanditistin: Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH

Kommanditisten: weitere Kommanditisten werden aufgenommen, bis das Kommanditkapital maximal EUR 20.000.000,00 beträgt

Geschäftsführer ohne besondere

Funktionsbereiche: Dr. Bernd Walter, Oliver Brinks
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Aufgaben: Emittentin; Kommanditistin der Objekt KG, Gesellschafterin der Beteiligungs GmbH

- **Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH (Treuhandkommanditistin und Gründungsgesellschafterin der Fonds KG)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 27. März 2007
Handelsregister: HR B 100573; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 25.000,00
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter, Oliver Brinks
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg

Aufgaben: Treuhandkommanditistin; Gründungsgesellschafterin der Fonds KG

- **HT AIF Management GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 13. Januar 2011
Handelsregister: HR B 116677; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 25.000,00
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter, Oliver Brinks
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Aufgaben: Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG und Objekt KG sowie Gesellschafterin der Beteiligungs GmbH

- **HTD9 Verwaltungs GmbH (Gründungsgesellschafterin und Komplementärin der Fonds KG und Objekt KG)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 17. April 2007
Handelsregister: HR B 100732; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 25.000,00
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH

Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Aufgaben: persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und Gründungsgesellschafterin der Fonds KG und Objekt KG

- **HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH („Beteiligungs GmbH“, Gründungsgesellschafterin der Objekt KG)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 8. Februar 2011
Handelsregister: HR B 117066; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 25.000,00
Gesellschafter: Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG; HT AIF Management GmbH

Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Aufgabe: Gründungsgesellschafterin der Objekt KG

• **HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG („Objekt KG“)**

Sitz: Hamburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
 Rechtsform: Kommanditgesellschaft
 Tag der Eintragung: 11. Februar 2011
 Handelsregister: HR A 112724; Amtsgericht Hamburg
 Kommanditkapital: EUR 10.000,00 gezeichnet und eingezahlt
 Komplementärin: HTD9 Verwaltungs GmbH ohne Einlage
 Geschäftsführende Kommanditistin: HT AIF Management GmbH
 Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
 HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH

Geschäftsführer
 ohne besondere

Funktionsbereiche: Dr. Bernd Walter,
 Oliver Brinks
 Geschäftsanschrift sämtlich:
 Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
 Aufgabe: Eigentümerin der Immobilie

• **Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH**

Sitz: Hamburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 Tag der Eintragung: 30. Januar 2007
 Handelsregister: HR B 99956; Amtsgericht Hamburg
 Stammkapital: EUR 500.000,00
 Gesellschafter:

HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin	60 %
Dr. Seeler Verwaltungs GmbH, Hamburg	22 %
Michael Arndt, Hamburg	6 %
Harald Pohl, Hamburg	6 %
Lutz Wiemer, Hamburg	3 %
Dr. Bernd Walter, Hamburg	3 %

Geschäftsführer: Dirk Hasselbring,
 Michael Arndt,
 Dr. Bernd Walter,
 Lutz Wiemer
 Geschäftsanschrift sämtlich:
 Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
 Aufgaben: Anbieterin; Prospektverantwortliche,
 Eigenkapitalvermittlung, Konzeption,
 Darlehensbeschaffung, Objektauf-
 bereitung und Beteiligungsvermittlung

• **Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG**

Sitz: Hamburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
 Rechtsform: Kommanditgesellschaft
 Handelsregister: HR A 42659; Amtsgericht Hamburg
 Kommanditkapital: EUR 137.489.000,00
 Komplementäre: Dr. Hans-Walter Peters (Sprecher)
 Andreas Brodtmann
 Hendrik Riehmer
 Aufgaben: Zwischenfinanzierungsgeberin,
 Vertriebspartner und Platzierungsgarantin

• **Berenberg Private Capital GmbH**

Sitz: Hamburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 Handelsregister: HR B 114020; Amtsgericht Hamburg
 Stammkapital: EUR 500.000,00
 Gesellschafter: Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG,
 Hamburg
 Geschäftsführer: Jürgen Raeke,
 Andreas Renner,
 Markus Taubert
 Geschäftsanschrift sämtlich:
 Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg
 Aufgabe: Vertriebspartner

• **BulwienGesa AG**

Sitz: Berlin, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Wallstraße 61, 10179 Berlin
 Rechtsform: Aktiengesellschaft
 Tag der Eintragung: 29. Dezember 2004
 Handelsregister: HR B 95407 B; Amtsgericht Berlin
 Stammkapital: EUR 324.000,00
 Gesellschafter
 mit mehr als 25 %: Hartmut Bulwien, München
 Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Hamburg
 Andreas Schulten, Berlin
 Thomas Voßkamp, München

Aufgaben: Objektgutachten, Objektrating und
 technische Beratung

• **WGK Planungsgesellschaft mbH**

Sitz: Hamburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Humannstraße 42, 22609 Hamburg
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 Gründung: 1997
 Handelsregister: HR B 66112; Amtsgericht Hamburg
 Stammkapital: EUR 1.002.000,00
 Geschäftsführer: Dieter Krüger,
 Joachim Boche,
 Michael Arendt,
 Klaus Eggerstedt,
 Steffen Hilger
 Geschäftsanschrift sämtlich:
 Humannstraße 42, 22609 Hamburg
 Aufgabe: technische Beratung

- **Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Tag der Eintragung: 6. Juni 2007
Handelsregister: HR B 101272; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 25.000,00
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg
Geschäftsführer: Dirk Hasselbring,
Lutz Wiemer
Geschäftsanschrift sämtlich:
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
Aufgaben: Asset Management, Aufsicht und Qualitätskontrolle des Property Managements

- **Hamburger Sparkasse AG**

Sitz: Hamburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Adolphsplatz 3, 20457 Hamburg
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Handelsregister: HR B 80691; Amtsgericht Hamburg
Stammkapital: EUR 1.000.000.000,00
Vorstand: Dr. Harald Vogelsang (Vorsitzender),
Reinhard Klein,
Dr. Wolfgang Botschatzke,
Jörg Wohlers,
Frank Brockmann (stv.)
Aufgabe: Darlehensgeberin der Objekt KG

Zeichnungshinweise

1. Beitrittserklärung

Senden Sie bitte Ihre Beitrittserklärung für eine Beteiligung an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG zusammen mit dem Bogen für die persönliche Identitätsprüfung gem. § 4 Abs. 3 und 4 GwG (Anlage 1 zur Beitrittserklärung) vollständig ausgefüllt und unterzeichnet – auch hinsichtlich der Widerrufsbelehrung – an Ihren Berater oder direkt an:

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
Tel.: 0 40/28 09 52-167, Fax: 0 40/28 09 52-499

Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge des Posteingangs registriert. Die Annahme der Beitrittserklärung wird schriftlich erklärt. Der Anleger erhält mit der Annahme der Beitrittserklärung eine Anforderung, 17 % seines Beteiligungsbetrages zzgl. 3 % Agio (bezogen auf die gesamte Zeichnungssumme) spätestens zu dem darin genannten Termin auf das Konto der Fonds KG, d. h. der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG, zu überweisen bei der:

Berenberg Bank
Konto-Nr.: 58 93 70 12
BLZ: 201 200 00
SWIFT: BEGODEHH

Die weiteren 83 % des Beteiligungsbetrages fordert die Geschäftsführende Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen an. Planmäßig erfolgt eine Auszahlung jeweils nachschüssig; voraussichtlich bis Ende März des Folgejahres und erstmals für das Jahr nach der Übergabe der letzten Immobilie. An diesen Auszahlungen sind die Gesellschafter jeweils im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Einlage beteiligt. Insbesondere während der Platzierungsphase gilt jedoch die Besonderheit, dass ein Anleger, der unterjährig beiträgt oder seine Einlage erhöht, an etwaigen Auszahlungen erst ab der vollständigen Einzahlung seiner Pflichteinlage/seines Erhöhungsbetrages (zzgl. Agio) zeitanteilig (pro rata temporis) teilnimmt, frühestens jedoch für das Jahr nach der Übergabe der letzten Immobilie. Die Funktion der Zahlstelle übernimmt die HT AIF Management GmbH. Hinsichtlich einer detaillierten Darstellung der Zahlungsmodalitäten wird auf Seite 96 (Ziffer 6.1 Beitritt von Kommanditisten und Pflichteinlagen) sowie Seite 102 f.

(Ziffer 14.4 Auszahlung (Gewinne und Liquiditätsüberschüsse)) verwiesen.

2. Bankverbindung für Auszahlungen

Auszahlungen der Fonds KG erfolgen in EUR und werden auf ein vom Anleger geführtes EUR-Konto überwiesen. Dieses gilt für den Zahlungsverkehr so lange, bis der Fonds KG gegebenenfalls eine andere Bankverbindung mitgeteilt wird.

3. Handelsregister

Für eine Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister ist der Anleger verpflichtet, der HT AIF Management GmbH nach Annahme seiner Beitrittserklärung eine Vollmachtsurkunde zu übergeben, deren Unterschrift notariell beglaubigt sein muss. Die Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht trägt der Kommanditist.

4. Prospektaufstellungsdatum

Prospektaufstellungsdatum ist der 14. Juni 2011.

5. Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und Möglichkeit des Beitritts (Beginn des öffentlichen Angebots)

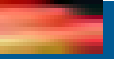
Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage und der Beitritt zur Fonds KG sind erst nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts möglich.

Die Veröffentlichung des Verkaufsprospekts erfolgt dadurch, dass in einem überregionalen Börsenpflichtblatt bekannt gemacht wird, dass der Verkaufsprospekt bei der im Verkaufsprospekt benannten Zahlstelle zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird (§ 9 Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz). Der Verkaufsprospekt muss gemäß § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz mindestens einen Werktag vor dem öffentlichen Angebot veröffentlicht worden sein.

6. Checkliste

Folgende Unterlagen/Informationen sind vom Anleger einzureichen:

- Beitrittserklärung, Mindestbeteiligungssumme EUR 50.000;
- Anlage 1 zur Beitrittserklärung: Bogen für persönliche Identitätsprüfung gemäß § 4 Abs. 3 und 4 GwG mit Legitimation;
- Notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht, falls der Anleger als Kommanditist beitreten möchte.



Gesellschaftsvertrag

der
Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Paragraph	Seite
§ 1 Firma und Sitz	126
§ 2 Gesellschaftszweck	126
§ 3 Dauer und Geschäftsjahr	126
§ 4 Gesellschafter und Gesellschaftskapital	126
§ 5 Treuhandkommanditistin, Treugeber und Kommanditisten	127
§ 6 Gesellschafterkonten	128
§ 7 Erbringung der Einlagen	129
§ 8 Geschäftsführung und Vertretung	129
§ 9 Informations- und Kontrollrechte	131
§ 10 Ausschluss der Nachschusspflicht und Wettbewerbsbeschränkung	131
§ 11 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	132
§ 12 Jahresabschluss	133
§ 13 Ergebnisverteilung, Entnahme von Liquiditätsüberschüssen	134
§ 14 Vergütung der Komplementärin	135
§ 15 Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin	135
§ 16 Vergütung der Treuhandkommanditistin	135
§ 17 Verfügungen über Kommanditanteile	135
§ 18 Kündigung	136
§ 19 Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern	136
§ 20 Tod eines Gesellschafters	137
§ 21 Auseinandersetzungsguthaben und Abfindung	137
§ 22 Liquidation	138
§ 23 Haftung der Gesellschafter untereinander	138
§ 24 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren	138
§ 25 Schlussbestimmungen	138

Dieser Gesellschaftsvertrag („Gesellschaftsvertrag“) wurde am 10. Juni 2011

zwischen

- (1) **HTD9 Verwaltungs GmbH,**
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg,
- (2) **Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH,**
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg,
- (3) **HT AIF Management GmbH,**
Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg

– die Personen (1) bis (3) werden im Folgenden als die „Gesellschafter“ bezeichnet –

geschlossen.

Die Gesellschafter sind sämtliche Gesellschafter der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR A 112305 (nachfolgend als die „Gesellschaft“ bezeichnet).

Die Gesellschafter fassen den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gemäß den nachfolgenden Bestimmungen mit Wirkung zum heutigen Tage vollständig neu.

§ 1 Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:
Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

§ 2 Gesellschaftszweck

- (1) Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien und Beteiligungen, insbesondere die direkte oder indirekte Beteiligung an Immobilienobjekten in Berlin, speziell an mindestens zwei Mehrfamilienhäusern in normalem Zustand in nachhaltig vermietbaren Lagen in Berlin, im eigenen Namen und für eigene Rechnung.
- (2) Zu diesem Zweck hält die Gesellschaft eine Kommanditbeteiligung an der HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG („Objekt KG“) sowie eine Mehrheitsbeteiligung an der

HT Berlin Beteiligungs HBB GmbH („Beteiligungs GmbH“), die ihrerseits als Kommanditistin an der Objekt KG beteiligt ist.

- (3) Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder dienlich sind. Die Gesellschaft kann diese Handlungen und Rechtsgeschäfte selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

§ 3 Dauer und Geschäftsjahr

- (1) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
- (2) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4 Gesellschafter und Gesellschaftskapital

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) ist die HTD9 Verwaltungs GmbH. Sie erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.
- (2) Geschäftsführende Kommanditistin ist die HT AIF Management GmbH, im Folgenden „Geschäftsführende Kommanditistin“ genannt, mit einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 5.000,00 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 500,00.
- (3) Weitere Kommanditistin ist
die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, im Folgenden „Treuhandkommanditistin“ genannt, mit einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 500,00 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 50,00
- (4) Nach dem Betrag der Pflichteinlage bemisst sich die Beteiligung des Gesellschafters, und zwar schon vor vollständiger Einlageleistung. Pflichteinlage und einzutragende Hafteinlage haben stets im Verhältnis von EUR 10 : EUR 1 zueinander zu stehen.
- (5) Das Gesellschaftskapital (Pflichteinlagen) soll zur Durchführung des Gesellschaftszwecks durch Erhöhung der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin oder durch direkte Aufnahme weiterer Kommanditisten um mindestens EUR 4.995.000 bis zu EUR 19.995.000,00 auf mindestens EUR 5.000.000,00 bis zu EUR 20.000.000,00 erhöht werden. Die eingetragene Haftsumme wird in gleichem Maße erhöht, sodass Pflichteinlagen und eingetragene Haftsumme stets im

Verhältnis EUR 10 : EUR 1 stehen. Die eingetragene Haftsumme wird demgemäß insgesamt um bis zu EUR 1.995.000,00 auf bis zu EUR 2.000.000,00 erhöht werden.

- (6) Im Rahmen der vorgesehenen Erhöhung des Gesellschaftskapitals ist die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des Abs. 7 und des § 5 Abs. 5 und 6 berechtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, entweder ihre derzeitige Pflichteinlage von EUR 500,00 aus von als Treugeber beitretenden Anlegern aufzubringenden Mitteln auf einen Betrag von bis zu EUR 19.995.000,00 unter entsprechender Erhöhung der gemäß Abs. 4 einzutragenden Hafteinlage auf bis zu EUR 1.955.000,00 zu erhöhen oder alternativ hierzu Anleger direkt als Kommanditisten mit Pflichteinlagen bis zur Höhe des vorgenannten Erhöhungsbetrages – und ebenfalls unter entsprechender Erhöhung der gemäß Abs. 4 einzutragenden Hafteinlage – in die Gesellschaft aufzunehmen oder einen Dritten zur Wahrnehmung dieser Aufgabe zu bevollmächtigen. Die Treuhandkommanditistin kann Beteiligungsangebote von Anlegern in freiem Ermessen ganz oder teilweise zurückweisen. Die Einwerbungsphase endet am 31. Dezember 2011. Sie kann durch entsprechende Erklärung der Geschäftsführenden Kommanditistin um einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten verlängert werden. Die in Abs. 3 genannte Einlage der Treuhandkommanditistin von EUR 500,00 wird im Laufe der Einwerbungsphase auf Treugeber übertragen und sodann lediglich treuhänderisch gehalten. Die übrigen Gesellschafter erteilen hierzu schon jetzt ihre Zustimmung.
- (7) Pflichteinlagen von Kommanditisten – ausgenommen die der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin – müssen mindestens EUR 50.000 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 5.000 betragen, soweit sich aus § 17 Abs. 4 nicht etwas anderes ergibt; höhere Pflichteinlagen müssen ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 ausmachen. Die Treuhandkommanditistin kann Beteiligungen mit geringerer Pflichteinlage zulassen, wobei in diesem Fall eine Pflichteinlage mindestens EUR 10.000,00 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 1.000,00 zu betragen hat. Pflichteinlagen und einzutragende Hafteinlagen haben stets im Verhältnis von EUR 10: EUR 1 zueinander zu stehen.
- (8) Mit Ausnahme der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin (soweit Letztere noch auf eigene Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist) haben die Kommanditisten zusätzlich zu ihren Pflichteinlagen ein Agio von 3 % der jeweiligen Pflichteinlage zu zahlen.
- (9) Die Pflichteinlagen können ohne Änderung des Gesellschaftsvertrages durch Entnahme von Liquidität (vgl. § 13) unter Wahrung des Verhältnisses der Pflichteinlagen zueinander bis auf die Höhe der Hafteinlagen zurückgeführt werden.

- (10) Für den Fall, dass keine Beteiligung von Anlegern als Treugeber erfolgt, kann abweichend von Abs. 6 die Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin ohne Erfordernis einer Genehmigung gemäß § 17 Abs. 3 an einen Anleger als Kommanditisten übertragen werden bzw. kann die Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft ausscheiden. § 5 Abs. 1 bis 3 dieses Gesellschaftsvertrages sind in diesem Fall gegenstandslos. Eine Vergütung gemäß § 16 ist in diesem Fall nicht zu zahlen. Etwaige nach diesem Gesellschaftsvertrag von der Treuhandkommanditistin wahrzunehmende Aufgaben werden in diesem Fall durch die Geschäftsführende Kommanditistin wahrgenommen.
- (11) Jeder Kommanditist ist verpflichtet, seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz („GwG“) zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 4 Abs. 3 und 4 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen. Kommt ein Kommanditist seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GwG nicht nach, kann die Geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl nach Mahnung und Nachfristsetzung diesen Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

§ 5 Treuhandkommanditistin, Treugeber und Kommanditisten

- (1) Die Treuhandkommanditistin wird mit den Treugebern nach einheitlichem Muster Treuhandverträge schließen. Sie erwirbt, hält und verwaltet die Einlage treuhänderisch für die Treugeber, jeweils nach Maßgabe dieser Treuhandverträge. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin insoweit zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung an der Gesellschaft beteiligt ist und ihre Einlage für die Treugeber halten wird. Die Treuhandkommanditistin wird ihre Gesellschafterrechte insoweit ausschließlich im Interesse der Treugeber ausüben. Grundsätzlich sind vor Ausübung des Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin – schriftlich zu erteilende – Weisungen der Treugeber zu beachten, in welcher Weise die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht ausüben soll, wenn der Treugeber nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. an dem schriftlichen Abstimmungsverfahren teilnimmt. Werden Weisungen durch den Treugeber nicht erteilt, ist die Ausübung des auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil des Treugebers an der Einlage entfallenden Stimmrechts durch die Treuhandkommanditistin ausgeschlossen; die Treuhandkommanditistin wird sich insofern der Stimme enthalten. Der Treuhandkommanditistin wird bei Abstimmungen eine gespaltene

Stimmabgabe entsprechend den Beteiligungen ihrer Treugeber gestattet.

- (2) Die Treugeber werden im Innenverhältnis wie Kommanditisten behandelt. Der Gesellschaftsvertrag gilt insofern entsprechend, sollte in dem Treuhandvertrag nichts anderes geregelt sein. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere der Stimm- und Teilnahmerechte.
- (3) Die Treugeber sind berechtigt, neben den Gesellschaftern an den Gesellschafterversammlungen bzw. am schriftlichen Abstimmungsverfahren teilzunehmen und das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten nach dem Gesetz und diesem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontroll- und sonstigen Rechte ebenso wie die direkt beigetretenen Kommanditisten unmittelbar selbst oder durch einen bevollmächtigten Dritten nach der Regelung des § 11 Abs. 11 auszuüben. Hierzu sind sie jeweils durch die Treuhandkommanditistin ermächtigt.
- (4) Die direkt beitretenden Kommanditisten sind verpflichtet, der Geschäftsführenden Kommanditistin formgerechte Handelsregistervollmachten über den Tod hinaus für Handelsregistereinsmeldungen jeglicher Art gemäß einem von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Mustertext zu erteilen. Die damit verbundenen Kosten trägt der Kommanditist.
- (5) Die direkt beitretenden Kommanditisten treten der Gesellschaft im Außenverhältnis unter der aufschiebenden Bedingung (§ 158 Abs. 1 BGB) der Eintragung ihrer Hafteinlage in das Handelsregister bei. Sie sind in der Zeit zwischen Annahme der Beitrittserklärung bis zu ihrer Eintragung im Handelsregister bereits als atypisch stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Dieser Gesellschaftsvertrag findet bereits für diesen Zeitraum entsprechende Anwendung. Die Haftung ist während dieses Zeitraums auf die übernommene Kommanditeinlage begrenzt. Mit der Eintragung im Handelsregister wandelt sich die atypisch stille Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung um.
- (6) Die Treuhandkommanditistin ist zur Entgegennahme von Beitrittserklärungen ermächtigt.
- (7) Die Treuhandkommanditistin führt über alle Kommanditisten ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Insbesondere werden in das Register eingetragen: Firma und Registernummer oder Name, Vorname, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Bankverbindung, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, Finanzamt und Steuernummer. Jeder Kommanditist erhält bei Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin von der Treuhandkommanditistin eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in dieses Register.
- (8) Grundsätzlich ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, die im Treugeberregister gespeicherten Daten geheim zu halten. Auf Anforderung eines oder mehrerer Treugeber können jedoch bestimmte Daten an diese mitgeteilt werden, sofern die Treuhandkommanditistin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen – insbesondere § 166 HGB – und/oder behördlicher bzw. gerichtlicher Anordnung dazu verpflichtet ist. Die Treuhandkommanditistin ist zudem berechtigt, Angaben aus dem Treugeberregister offenzulegen, falls die Offenlegung gegenüber dem zuständigen Finanzamt, dem das Investitionsvorhaben der Fondsgesellschaft finanzierenden Kreditinstitut oder einem anderen Kreditinstitut im Zusammenhang mit der Eigenkapitalfinanzierung erfolgt. Gegenüber als Berater der Fondsgesellschaft tätig werdenden Personen, die gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, ist die Treuhandkommanditistin ebenso zur Offenlegung von Daten aus dem Treugeberregister berechtigt. Betreffen Mitteilungen personenbezogene Daten von Treugebern, wird die Treuhandkommanditistin die betroffenen Treugeber unverzüglich von der Mitteilung ihrer Daten unterrichten.
- (9) Die Kommanditisten nehmen zustimmend davon Kenntnis, dass im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen der Gesellschaft, der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhandkommanditistin bzw. einer anderen, mit der Gesellschaftsverwaltung beauftragten Person gespeichert werden. Die gespeicherten Daten werden nur zur rechtmäßigen Aufgabenerfüllung benutzt. Einsicht in die Daten dürfen nur die für die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und die für die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH – als Vertriebspartner – tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen sowie ferner solche Dritte, welche die Gesellschaft mit der Erledigung ihrer Aufgaben beauftragt. Diese Personen sind zur vertraulichen Behandlung der Daten verpflichtet.
- (10) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die Durchführung der zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten nach dem GwG erforderlichen Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 2 GwG auf die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH zu übertragen.

§ 6 Gesellschafterkonten

- (1) Die Pflichteinlagen werden auf dem Kapitalkonto I verbucht. Es ist unveränderlich und maßgebend für die Rechte der Kommanditisten, sofern in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist. Auf dem Kapitalkonto II werden

Gewinne und Verluste gebucht. Auf dem Kapitalkonto III werden die Entnahmen (gemäß § 13) gebucht. Die Kapitalkonten werden nicht verzinst.

- (2) Für den Leistungsverkehr und sonstigen Abrechnungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten sowie der Komplementärin wird jeweils ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Die Verrechnungskonten werden nicht verzinst.

§ 7 Erbringung der Einlagen

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin haben ihre Pflichteinlagen bereits in voller Höhe eingezahlt.
- (2) Die Kommanditisten, die der Gesellschaft beitreten, sind verpflichtet, die Einzahlung der Pflichteinlage und des Agios wie folgt vorzunehmen:
 - a) 17 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage zzgl. 3 % Agio (berechnet auf die gesamte Pflichteinlage eines Kommanditisten) zehn Bankarbeitstage (als „Bankarbeitstage“ gelten Tage, an denen Geschäftsbanken in Hamburg für den Geschäftsverkehr geöffnet sind) nach Erhalt der Annahmeerklärung ihres Beitritts;
 - b) die restlichen 83 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens 2 Wochen;
 - c) die Pflichteinlagen – im Fall des lit. a) zzgl. Agio – sind zu den jeweils maßgeblichen vorgenannten Terminen auf das Konto der Gesellschaft, bei der Hamburger Sparkasse AG einzuzahlen.
- (3) Im Falle des Verzuges ist die Gesellschaft berechtigt, dem beitretenden Kommanditisten Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten p. a. über dem Basiszinssatz (§ 247 Abs. 1 BGB) zu berechnen.
- (4) Erfüllt ein Kommanditist seine Pflicht zur Zahlung von Pflichteinlage und Agio zu einem Einzahlungstermin nicht oder nicht in voller Höhe, kann die Geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl nach Mahnung und Nachfristsetzung den Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Ebenso ist die Treuhandkommanditistin gemäß den Bestimmungen des Treuhandvertrages berechtigt, das Treuhandverhältnis mit dem Treugeber für den Fall der Nicht- oder Teilerfüllung der Einzahlungsverpflichtung nach Mahnung und Nachfristsetzung zu kündigen.

- (5) Die Gesellschaft kann verlangen, dass der gemäß vorstehend Abs. 4 aus der Gesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Gesellschaft den durch die Nichterfüllung entstandenen Schaden ersetzt. Der Schaden wird vorbehaltlich eines nachgewiesenen höheren Schadens pauschal mit 10 % der nicht geleisteten Pflichteinlage berechnet. Dem Kommanditisten bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten. Bereits geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten oder Treugeber mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Gesellschaft eingetreten sind und ihre Verpflichtung erfüllt haben.
- (6) Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft – z. B. dem Anspruch auf Gewinnentnahme oder Entnahme von Liquiditätsüberschüssen gemäß § 13 – verrechnet werden.

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der Komplementärin und wird durch deren jeweilige Geschäftsführung wahrgenommen. Die Komplementärin sowie deren jeweilige Geschäftsführer sind jeweils von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Zur Geschäftsführung ist allein die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Die Komplementärin als gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft erteilt der Geschäftsführenden Kommanditistin mit Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages Vollmacht, die Gesellschaft in allen Geschäften zu vertreten. Die Komplementärin ist verpflichtet, der Geschäftsführenden Kommanditistin auf deren Verlangen jederzeit eine entsprechende Vollmachtsurkunde auch in separater Urkunde und in notarieller Form zu erteilen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist für Geschäfte mit der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.
- (3) Die Geschäftsführende Kommanditistin kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abberufen werden, und an ihrer Stelle kann ein anderer Kommanditist mit der Geschäftsführung beauftragt werden.
- (4) Die Geschäftsführende Kommanditistin unterrichtet die übrigen Gesellschafter laufend über wesentliche Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus informiert sie die übrigen Komman-

ditisten und die Komplementärin unverzüglich über alle außerordentlichen Geschäftsvorfälle.

- (5) Das Widerspruchsrecht der Kommanditisten gemäß § 164 HGB ist ausgeschlossen. Folgende Rechtsgeschäfte und Handlungen bedürfen im Innenverhältnis der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:
- a) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie der Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Gesellschaft zum Gegenstand haben;
 - b) die Gewährung von Darlehen, die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen;
 - c) die Aufnahme bzw. die Inanspruchnahme von Darlehen;
 - d) die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten;
 - e) die Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, der Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern, die Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die Geschäftsführende Kommanditistin ist hingegen ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin möglich;
 - f) Geschäfte aller Art mit sich selbst sowie mit Mitgesellschaftern;
 - g) der Verkauf oder die Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens oder die Einräumung eines Rechts daran;
 - h) Rechtsgeschäfte und Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind;
 - i) die Zustimmung der Gesellschaft im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen der Objekt KG zu folgenden Rechtsgeschäften und Handlungen der Objekt KG:
 - (i) der Veräußerung und Belastung der Immobilien sowie dem Erwerb weiterer Immobilien durch die Gesellschaft ab dem Ausscheiden des Investmentkomitees, spätestens ab dem 1. Januar 2014; von diesem Zustimmungserfordernis ausgenommen ist eine Belastung der Immobilien mit Grundpfandrechten in Höhe von insgesamt bis zu EUR 25.000.000,00 (zuzüglich bis zu 20 % Zinsen jährlich ab dem Tage der Bestellung des Grundpfandrechts und bis zu 10 % einmaliger Nebenleistungen aus dem Grundpfandrechtsbetrag);
 - (ii) dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung von Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie dem Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung Dritter an den Ergebnissen der Objekt KG zum Gegenstand haben ab dem Ausscheiden des Investmentkomitees, spätestens ab dem 1. Januar 2014;
 - (iii) der Gewährung von Darlehen, der Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt EUR 1.000.000,00;
 - (iv) der Aufnahme bzw. der Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von mehr als insgesamt EUR 25.000.000,00 durch die Objekt KG im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien nebst Zinssicherungsgeschäft, sowie jeweils Inanspruchnahme und Aufnahme von Gesellschafterdarlehen;
 - (v) Rechtsgeschäften oder Handlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen und für die Objekt KG von besonderer Bedeutung sind, einschließlich der Ausübung des Rechts zum Rücktritt vom Kaufvertrag über die Immobilien. Der Abschluss von Verträgen mit einem Volumen von insgesamt nicht mehr als EUR 1.000.000,00 gilt nicht als über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehend und ist zustimmungsfrei möglich;
 - (vi) der Eingehung von Wechselverbindlichkeiten durch die Objekt KG;
 - (vii) der Erteilung von Prokuren und Generalvollmachten, dem Abschluss von Dienstverträgen mit leitenden Mitarbeitern der Objekt KG, der Gewährung von Einzelvollmachten über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinaus sowie Pensionszusagen; die Erteilung einer Generalvollmacht an die Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG ist hingegen ohne Zustimmung durch deren Gesellschafterversammlung durch die Komplementärin der Objekt KG möglich;
 - (viii) Geschäften aller Art mit Mitgesellschaftern der Objekt KG, soweit diese nicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Immobilien erforderlich sind;
 - (ix) dem Verkauf oder der Übertragung des gesamten oder eines wesentlichen Teils des Gesellschaftsvermögens der Objekt KG oder der Einräumung eines Rechtes daran;
 - (x) der Änderung oder Auswechslung bestehender Finanzierungen oder sonstiger Finanzierungen, sofern sich hierdurch eine Abweichung zu den Planzahlen ergibt;
 - (xi) dem Abschluss, der Kündigung oder Änderung von wesentlichen Verträgen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist auch ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt, die Zustimmung seitens der Gesellschaft für die in vorstehendem Abs. 5 lit. i) genannten Rechtsgeschäfte und Handlungen der Objekt KG zu erklären oder zu versagen oder auch die Komplementärin mit der Abgabe der Zustimmung oder Versagung zu beauftragen, wenn ein Notfall vorliegt.

(6) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Komplementärin berechtigt ist oder war, im Namen der Gesellschaft mit Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH und/oder deren Konzerngesellschaften, insbesondere mit sich selbst und der Geschäftsführenden Kommanditistin, sowie mit Gesellschaften der Berenberg-Gruppe Verträge abzuschließen, in denen sich diese verpflichten, nachfolgende Leistungen gegenüber der Gesellschaft zu erbringen:

- a) Objektaufbereitungsvertrag und Beteiligungsvermittlungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH zur Suche, Auswahl und Prüfung von geeigneten Fondsobjekten bzw. Beteiligungen;
- b) Konzeptionsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH zwecks Erstellung eines Beteiligungskonzeptes;
- c) Eigenkapitalbeschaffungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH;
- d) Gesellschaftsverwaltungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Geschäftsführenden Kommanditistin betreffend die Übernahme von allgemeinen Verwaltungsaufgaben für die Gesellschaft durch die Geschäftsführende Kommanditistin;
- e) Asset Management-Vertrag zwischen der Gesellschaft und der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH;
- f) Platzierungsgarantie der Gesellschaft mit der Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG;
- g) Vereinbarung mit HABITAT Immobilien GmbH & Co. KG;
- h) Eigenkapitalzwischenfinanzierungsvertrag mit Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG.

(7) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Objekt KG folgende Verträge abgeschlossen hat bzw. abschließen wird, denen die Gesellschafter (soweit erforderlich) ausdrücklich zustimmen:

a) Darlehensbeschaffungsvertrag mit der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH über die Vermittlung von Darlehensgebern für die langfristige Finanzierung;

b) Darlehensverträge und Zinssicherungsgeschäfte zur kurzfristigen und langfristigen weiteren Finanzierung des Kaufpreises der Immobilien sowie damit zusammenhängende Sicherheitenverträge. Die Berechtigung zum Abschluss von Zinssicherungsgeschäften schließt die Berechtigung zum Abschluss von Anschlussvereinbarungen zur Zinssicherung im Zusammenhang mit den Darlehensverträgen ein;

c) Property Management-Vertrag.

(8) Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sind berechtigt, die Durchführung der zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Pflichten nach dem GwG erforderlichen Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 2 GwG auf die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH zu übertragen.

(9) Die Geschäftsführende Kommanditistin kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abberufen werden, und an ihrer Stelle kann eine andere Kommanditistin mit der Geschäftsführung beauftragt werden.

§ 9 Informations- und Kontrollrechte

Die Kommanditisten haben über die Kontrollrechte nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit nach Vorankündigung die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft selbst einzusehen oder durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten einsehen zu lassen sowie von der Geschäftsführenden Kommanditistin alle erforderlich erscheinenden Auskünfte zu verlangen. Entstehende Kosten trägt der jeweilige Kommanditist. Die Ausübung der Informationsrechte darf nur nach Vorankündigung mit angemessener Frist erfolgen.

§ 10 Ausschluss der Nachschusspflicht und Wettbewerbsbeschränkung

(1) Die Kommanditisten übernehmen weder gegenüber Gesellschaftern noch gegenüber Dritten irgendwelche Zahlungsverpflichtungen oder Nachschussverpflichtungen, die über die Verpflichtung zur Leistung ihrer Pflichteinlagen hinausgehen. Dieser Ausschluss einer Nachschusspflicht lässt die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB unberührt.

(2) Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.

§ 11 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

- (1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr findet jährlich bis spätestens zum 30. November des Folgejahres statt. Alternativ können die in der ordentlichen sowie der außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse gemäß Abs. 9 im schriftlichen Verfahren gefasst werden.
- (2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag der Komplementärin oder der Geschäftsführenden Kommanditistin statt.
- (3) Weiterhin ist jeder Kommanditist berechtigt, einen schriftlichen Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung aus wichtigem Grund an die Geschäftsführende Kommanditistin zu stellen. Der Antrag ist unter Hinweis auf die Regelung des folgenden Satzes sämtlichen Gesellschaftern bekannt zu geben. Schließen sich daraufhin innerhalb einer Frist von vier Wochen ab Bekanntgabe des Antrags Kommanditisten und/oder Treugeber, die gemeinsam mit dem/den Antragsteller(n) mindestens 20 % der Gesamtsumme der eingezahlten Pflichteinlagen repräsentieren, durch schriftliche Mitteilung an die Geschäftsführende Kommanditistin diesem Antrag an, ist die beantragte außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Wird die genannte Quote nicht erreicht, hat der Antragsteller die Kosten des Verfahrens zu tragen; die Geschäftsführende Kommanditistin kann hierfür vom Antragsteller jederzeit Sicherheitsleistung verlangen.
- (4) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich durch die Geschäftsführende Kommanditistin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von drei Wochen einschließlich des Tages der Absendung und des Tages der Versammlung. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen beträgt die Einberufungsfrist 14 Tage einschließlich der beiden vorgenannten Tage. Die Einladungen erfolgen an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Adresse. Jeder Kommanditist/Treugeber hat Änderungen gegenüber den in den Unterlagen der Gesellschaft und/oder im Treugeberregister festgehaltenen Angaben der Geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich mitzuteilen. Im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern gelten die niedergelegten Daten als maßgeblich auch für die Zustellung (§ 25 Abs. 2).
- (5) Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft.
- (6) Die Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführenden Kommanditistin geleitet. Sie kann auch einen Vertreter mit der Leitung beauftragen.
- (7) Gegenstand der ordentlichen (ggf. auch einer außerordentlichen) Gesellschafterversammlung ist insbesondere die Beschlussfassung über:
 - a) die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses;
 - b) die Entlastung der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin;
 - c) die Verwendung des Jahresergebnisses;
 - d) die Wahl des Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr, ausgenommen für die Geschäftsjahre bis 2011;
 - e) die Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - f) die Abwahl der Komplementärin und Bestellung einer neuen juristischen Person als Komplementärin;
 - g) die in § 8 Abs. 5 aufgeführten Beschlussgegenstände;
 - h) die Auflösung, Umwandlung bzw. Liquidation der Gesellschaft bzw. entsprechende Beschlussfassung bezüglich der Objekt KG.
- (8) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird ein Protokoll angefertigt, das vom Leiter der Gesellschafterversammlung und dem Protokollführer zu unterzeichnen und den Gesellschaftern innerhalb von vier Wochen in Kopie zu übersenden ist.
- (9) Alle Beschlüsse (ordentliche sowie außerordentliche) können statt in Gesellschafterversammlungen auf Veranlassung der Geschäftsführenden Kommanditistin auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden. Beim schriftlichen Abstimmungsverfahren beträgt die Abstimmungsfrist drei Wochen. Sie beginnt mit der Absendung des Schreibens, mit dem die Kommanditisten zur Stimmabgabe aufgefordert werden. Dieses Schreiben hat den Abstimmungsgegenstand genau zu bezeichnen. Der § 11 Abs. 4 gilt entsprechend. Das Ergebnis der Abstimmung ist den Kommanditisten innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Abstimmungsfrist mitzuteilen. Wird eine ordentliche Gesellschafterversammlung durch ein schriftliches Abstimmungsverfahren ersetzt, muss dessen Abstimmungsfrist spätestens am 15. Dezember des auf das abgelaufene Geschäftsjahr folgenden Jahres enden.
- (10) Beschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen mit einfacher Mehrheit der anwesenden bzw. vertretenen Stimmen, im schriftlichen Verfahren mit einfacher Mehrheit der teil-

nehmenden Stimmen gefasst. Beschlüsse über die in Abs. 7 lit. e), lit. f) und lit. h) genannten Gegenstände sowie die folgenden der von Abs. 7 lit. g) erfassten Beschlussgegenstände des § 8 Abs. 5 lit. f), g) und h) sowie lit. i) Ziffer (i), (ii), (v), (viii) und (ix) erfordern eine Mehrheit von drei Vierteln aller anwesenden bzw. vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Stimmen der Kommanditisten und bedürfen außerdem (mit Ausnahme von Abs. 7 lit. f) der Zustimmung der Komplementärin. Die Komplementärin darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Jede vollen EUR 100,00 Pflichteinlage auf dem Kapitalkonto I gewähren eine Stimme. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat 1.000 Stimmen. Die Komplementärin hat unbeschadet der vorstehend geregelten Zustimmungserfordernisse kein Stimmrecht. Hinsichtlich der Beschlussfassung gemäß der in Abs. 7 genannten Beschlussgegenstände für jeweils die Geschäftsjahre bis 2011 sowie ggf. weiterer im Geschäftsjahr 2012 erforderlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw. Gesellschafterversammlungen sind – nach Maßgabe der vorgenannten Bestimmungen bezüglich des Stimmrechts – nur die Kommanditisten stimmberechtigt, die der Gesellschaft bis zum Beginn des jeweiligen schriftlichen Abstimmungsverfahrens bzw. Einberufungsverfahrens zur Gesellschafterversammlung rechtswirksam beigetreten sind. Eine Entscheidung gemäß § 8 Abs. 9, welche vor dem 31. Dezember 2026 Wirksamkeit entfalten soll, erfordert eine Mehrheit von 75 %, für eine danach eintretende Wirksamkeit genügt eine einfache Mehrheit. Sofern die Geschäftsführende Kommanditistin aus wichtigem Grund von der Geschäftsführung abberufen werden soll, so genügt stets ein Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit.

- (11) Kommanditisten können sich in Gesellschafterversammlungen bzw. dem schriftlichen Abstimmungsverfahren nur durch einen mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestatteten anderen Kommanditisten, einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten der rechts- oder steuerberatenden Berufe oder ein volljähriges Familienmitglied oder ihren persönlichen Finanzberater vertreten lassen. Die Erteilung von Untervollmachten ist nicht zulässig. Volljährige Familienmitglieder oder persönliche Finanzberater müssen zudem eine schriftliche Verschwiegenheitserklärung bezüglich der Inhalte der Gesellschafterversammlung abgeben. Die schriftliche Vollmacht sowie ggf. die Verschwiegenheitserklärung sind dem Versammlungsleiter spätestens bei Feststellung der Anwesenheit vorzulegen. Werden mehrere Kommanditisten von einem gemeinsamen Vertreter vertreten, kann dieser auch voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann außerdem Personen zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung zulassen, deren Anwesenheit sie für zweckmäßig hält.

- (12) Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung liegt bei ordnungsgemäßer Einladung aller Kommanditisten und Anwesenheit bzw. Vertretensein von mehr als 20 % aller Stimmen der Kommanditisten vor. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, weil die genannte Quote von mehr als 20 % nicht erreicht ist, hat die Geschäftsführende Kommanditistin mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der anwesenden/vertretenen Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist in der erneuten Einladung besonders hinzuweisen. Bei Abstimmung im schriftlichen Verfahren liegt Beschlussfähigkeit vor, wenn die Gesellschafter ordnungsgemäß (vgl. Abs. 9) zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind und mehr als 20 % aller Stimmen der Kommanditisten teilnehmen. Ist Beschlussfähigkeit nicht gegeben, weil die genannte Quote von mehr als 20 % nicht erreicht ist, gilt vorstehender Satz 2 entsprechend.
- (13) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Zugang des Protokolls (gemäß § 25 Abs. 2) oder des schriftlichen Abstimmungsergebnisses durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
- (14) Im Falle der Verhinderung der Geschäftsführenden Kommanditistin werden deren in diesem § 11 genannten Aufgaben und Funktionen von der Treuhandkommanditistin übernommen.

§ 12 Jahresabschluss

- (1) Der Jahresabschluss ist innerhalb von sechs Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres von der Geschäftsführenden Kommanditistin nach handelsrechtlichen Grundsätzen aufzustellen und von der Komplementärin zu unterzeichnen, soweit nicht gesetzlich kürzere Fristen vorgeschrieben sind. Der Jahresabschluss ist von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen. Für die Geschäftsjahre bis 2012 bestimmt die Geschäftsführende Kommanditistin den Abschlussprüfer. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch die Gesellschafterversammlung.
- (2) Für die steuerliche Gewinnermittlung ist eine Einnahmenüberschussrechnung zu erstellen.
- (3) Der Jahresabschluss hat neben den handelsrechtlichen auch die steuerrechtlichen Bestimmungen zu beachten, soweit dies nach Handelsrecht zulässig und möglich ist. Wird der Jahresabschluss nachträglich geändert oder berichtigt, insbesondere im Zusammenhang mit einer steuerlichen Veranlagung oder Betriebsprüfung, so ist auch für das Verhältnis der

Gesellschafter untereinander der Jahresabschluss in der später geänderten oder berichtigten Fassung maßgebend.

- (4) Jeder Kommanditist ist verpflichtet, seine persönlichen Sonderwerbungskosten nebst Originalbelegen des jeweiligen Vorjahres bis spätestens 31. März eines jeden Kalenderjahres unaufgefordert der Gesellschaft mitzuteilen. Unterbleibt die fristgerechte Mitteilung, ist eine Berücksichtigung bei der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellungserklärung der Gesellschaft nicht mehr möglich. Der Einzelnachweis der Sonderwerbungskosten für einen ggf. erforderlichen Einspruch gegen den Feststellungsbescheid des für die Gesellschaft zuständigen Finanzamtes durch die Gesellschaft obliegt dem Kommanditisten.

§ 13 Ergebnisverteilung, Entnahme von Liquiditätsüberschüssen

- (1) Maßgeblich für die Gewinn- und Verlustverteilung bzw. die Verteilung des Ergebnisses der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung ist der von der Geschäftsführenden Kommanditistin erstellte und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und von der Gesellschafterversammlung festgestellte Jahresabschluss einschließlich der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung.
- (2) Die Vergütungs- und Auslagenersatzansprüche der Komplementärin (§ 14), der Geschäftsführenden Kommanditistin (§ 15) und der Treuhandkommanditistin (§ 16) aus diesem Gesellschaftsvertrag und aus dem Gesellschaftsverwaltungsvertrag sind vorab zu begleichen und werden im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Kosten der Gesellschaft behandelt. Die Zahlungen setzen kein positives Jahresergebnis voraus.
- (3) Die verbleibenden Gewinne oder Verluste zuzüglich etwaiger Ausgleichsleistungen (nachfolgend als „Ergebnis“ bezeichnet) werden wie folgt verteilt:
- a) Für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 wird das handelsrechtliche Ergebnis auf die Kommanditisten – unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft – so verteilt, dass die Kapitalkonten II am 31. Dezember des jeweiligen Jahres im selben Verhältnis zueinander stehen wie die eingezahlten Pflichteinlagen (sogenannte „Gleichverteilungsabrede“). Dabei werden Gewinne und Verluste als Vorab den Gesellschaftern jeweils so zugewiesen, wie es erforderlich ist, um die Gleichverteilung zu erreichen. Das nach Abzug dieser Gleichverteilung verbleibende handelsrechtliche Ergebnis wird für alle

Gesellschafter im Verhältnis ihrer eingezahlten Pflichteinlage verteilt.

- b) Ab dem Geschäftsjahr 2013 sind alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Pflichteinlagen zeitanteilig an den Ergebnissen beteiligt, vorbehaltlich des Erfordernisses einer Vorabzuweisung zur Erreichung der Gleichverteilung.
- c) Das steuerliche Ergebnis wird in den Geschäftsjahren 2010 bis 2012 auf die Kommanditisten so verteilt, dass die zuzuweisenden steuerlichen Ergebnisse am 31. Dezember des jeweiligen Jahres im selben Verhältnis zueinander stehen wie die am 31. Dezember des jeweiligen Jahres eingezahlten Pflichteinlagen (Gleichverteilungsabrede). Abs. 3 lit. a) Sätze 2 ff. gelten entsprechend, wobei neu beitretenden Gesellschaftern die bis zu ihrem Beitritt entstandenen Gewinne und Verluste nicht zugewiesen werden. Die Kommanditisten nehmen jeweils ab dem letzten Tag des Monats der Einzahlungen von Pflichteinlagen (zzgl. Agio) gemäß § 7 Abs. 2 an dem Ergebnis teil (auch bereits ab Einzahlung eines Anteils von 17 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)).
- d) Für handelsrechtliche und steuerliche Zwecke werden Erhöhungen der Kommanditeinlage jeweils wie Beitritte behandelt.
- (4) Verluste werden den Kommanditisten auch insoweit zugewiesen, als sie deren Pflichteinlagen übersteigen.
- (5) Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen entscheidet, soweit sie nicht zur Erfüllung vertraglicher, gesetzlicher oder sonstiger Verpflichtungen benötigt werden, die Gesellschafterversammlung 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 jährlich, und zwar auch dann, wenn die Pflichteinlagen durch aufgelaufene Verluste gemindert sind. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, in Abstimmung mit der Komplementärin Entnahmen auch bereits vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen.
- (6) Entnahmen erfolgen jeweils nachschüssig, voraussichtlich bis Ende März des Folgejahres. Hieran sind die Kommanditisten zeitanteilig im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Einlagen beteiligt, frühestens jedoch für das Jahr 2012. Vorzunehmende Entnahmen sind zunächst mit etwaigen Forderungen der Gesellschaft gegen die betreffenden Gesellschafter zu verrechnen.

- (7) Wenn durch Veränderungen der Gesellschafterstruktur, insbesondere durch Kommanditistenwechsel, der Gesellschaft gewerbsteuerliche Nachteile entstehen, wird dieser Nachteil von den jeweils ausscheidenden und neu beitretenden Kommanditisten alleine getragen.

§ 14 Vergütung der Komplementärin

- (1) Die Komplementärin erhält von der Gesellschaft für ihre Übernahme der Haftung nach § 4 Abs. 1 dieses Gesellschaftsvertrages eine jährliche Vergütung von EUR 2.500,00, welche jeweils zum 30. Juni eines jeden Jahres zu zahlen ist, erstmals zum 30. Juni 2011.
- (2) Scheidet die Komplementärin aus der Gesellschaft aus, erhält sie die in Abs. 1 genannte jährliche Vergütung zeitanteilig.

§ 15 Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung gemäß § 8 Abs. 2 dieses Gesellschaftsvertrages die im Gesellschaftsverwaltungsvertrag vorgesehene Vergütung. Sie erhält außerdem eine erfolgsabhängige Sondervergütung, die im Einzelnen im Gesellschaftsverwaltungsvertrag geregelt ist.
- (2) Für die Erledigung der im Zusammenhang mit einem Kommanditistenwechsel (Verfügungen und/oder Erbfälle) anfallenden Verwaltungsarbeiten erhält die Geschäftsführende Kommanditistin zudem ein Entgelt in Höhe von 3 % des Beteiligungsbetrages (Betrag auf dem Kapitalkonto I), mindestens jedoch EUR 150,00 und höchstens EUR 300,00 pro Vorgang. Der Veräußerer und der Erwerber schulden dieses Entgelt als Gesamtschuldner. Mehrere Erben schulden dieses Entgelt im Verhältnis ihrer Erbanteile, Erben und Vermächtnisnehmer schulden dieses Entgelt als Gesamtschuldner.
- (3) Die Vergütungen nach Abs. 1 und 2 verstehen sich inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, der Gesellschaft bzw. den betroffenen Kommanditisten eine ordnungsgemäße Rechnung gemäß §§ 14, 14a UStG – insbesondere mit gesondertem Ausweis der gesetzlichen Umsatzsteuer – auszustellen.
- (4) Scheidet die Geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, erhält sie die vorgenannte Vergütung gemäß Abs. 1 zeitanteilig.

§ 16 Vergütung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält von der Gesellschaft für ihre Tätigkeit gemäß § 5 dieses Gesellschaftsvertrages eine einmalige Vergütung von 0,23 % vom nominellen eingeworbenen Kommanditkapital, welche spätestens am 30. Juni 2011 zu zahlen ist.
- (2) Die Vergütung nach Abs. 1 versteht sich inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, der Gesellschaft eine ordnungsgemäße Rechnung gemäß §§ 14, 14a UStG – insbesondere mit gesondertem Ausweis der gesetzlichen Umsatzsteuer – auszustellen.

§ 17 Verfügungen über Kommanditanteile

- (1) Jede Verfügung über einen Kommanditanteil oder einen Teil davon bedarf der Schriftform und ist wirksam mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung zur Verfügung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn im Falle der Abtretung eines Kommanditanteils der Erwerber der Geschäftsführenden Kommanditistin nicht auf eigene Kosten eine formgerechte Handelsregistervollmacht über den Tod hinaus für Handelsregisteranmeldungen jeglicher Art gemäß einem von der Geschäftsführenden Kommanditistin zur Verfügung zu stellenden Mustertext erteilt hat. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn die Verfügung zu einer Änderung der Bewertung der Gesellschaft nach anwendbarem Steuerrecht führen würde.
- (2) Im Falle der Veräußerung eines Kommanditanteils tritt der Erwerber/Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Veräußerers aus diesem Gesellschaftsvertrag ein. Kosten, die der Gesellschaft durch die Veräußerung entstehen, sind einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer vom Veräußerer und Erwerber als Gesamtschuldner zu ersetzen. Gleiches gilt für die Gebühr gemäß § 15 Abs. 2.
- (3) Die Treuhandkommanditistin kann ihren Kommanditanteil im Ganzen oder in Teilbeträgen nur mit Genehmigung des insoweit nach Maßgabe des Treuhandvertrages berechtigten Treugebers abtreten.
- (4) Eine Teilung von Kommanditanteilen sollte – außer in Erbfällen – nur zu Pflichteinlagen von mindestens EUR 50.000,00 mit Hafteinlagen von mindestens EUR 5.000,00 führen oder zu höheren Pflichteinlagen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 belaufen. Ausgenommen hiervon sind die Kommanditanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin bis zur Aufnahme von Treugebern. Ebenfalls ausgenommen sind Fälle, in denen die

Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. 7 Satz 2 eine geringere Pflichteinlage zugelassen hat; in diesen Fällen sollte eine Teilung von Kommanditanteilen – außer in Erbfällen – nur zu Pflichteinlagen von mindestens EUR 10.000,00 mit Haftenlagen von mindestens EUR 1.000,00 führen oder zu höheren Pflichteinlagen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 belaufen.

§ 18 Kündigung

Die Gesellschaft kann von einem Gesellschafter schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Abweichend hiervon besteht eine Kündigungsmöglichkeit mit vorgenannter Frist erstmals zum 31. Dezember 2026. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Gesellschaft in dem Jahr aufgelöst bzw. deren Auflösung beschlossen wird, zu dessen Ende die Kündigung erfolgen soll. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung. Die Kündigung führt nicht zur Auflösung/Beendigung der Gesellschaft. Die Komplementärin kann – abweichend von Satz 2 – mit einer Frist von sechs Monaten jeweils zum 31. Dezember eines jeden Jahres kündigen. Kündigt die Komplementärin zu einem Termin vor dem 31. Dezember 2026, ist sie verpflichtet, eine in die Gesellschaft eintrittsbereite juristische Person als ihre Nachfolgerin (im Folgenden die „Benannte Nachfolgerin“ genannt) zu benennen.

§ 19 Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern

- (1) Ein Kommanditist scheidet unter Fortsetzung der Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern aus der Gesellschaft aus, wenn
 - a) er unter Einhaltung der in § 18 beschriebenen Form und Frist kündigt;
 - b) sein Anteil infolge Pfändung von einem Dritten gekündigt wird, und zwar mit dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Kündigung erfolgte;
 - c) er gemäß den nachfolgenden Bestimmungen aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, und zwar mit dem Ablauf des Tages, zu dem die Ausschließung beschlossen wurde.
- (2) Ein Gesellschafter kann neben den in § 4 Abs. 11 und § 7 Abs. 4 genannten Möglichkeiten aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
 - a) über sein Vermögen rechtskräftig das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, und zwar mit dem Zeitpunkt der

Eröffnung des Verfahrens, oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse rechtskräftig abgelehnt worden ist;

- b) seine Beteiligung an der Gesellschaft gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb eines Monats ab Wirksamwerden der Pfändung wieder aufgehoben worden ist.
- (3) Mit Ausnahme der in § 4 Abs. 11 und § 7 Abs. 4 genannten Ausschlüsse erfolgt der Ausschluss durch Beschluss der Gesellschafter, wobei der betroffene Gesellschafter nicht stimmberechtigt ist. Der Ausschluss wird mit Zustellung des Beschlusses beim betroffenen Gesellschafter wirksam – wobei § 25 Abs. 2 Anwendung findet –, und zwar auch dann, wenn eine etwa zu zahlende Abfindung noch nicht gezahlt und/oder über sie noch keine Einigung erzielt wurde.
 - (4) Für alle Fälle ihres Ausscheidens aus der Gesellschaft gibt die Komplementärin schon jetzt ihre Einwilligung zur Fortführung der Firma. Scheidet die Komplementärin unter Benennung einer Nachfolgerin gemäß § 18 aus der Gesellschaft aus, so beschließen die Gesellschafter unverzüglich über die Aufnahme der Benannten Nachfolgerin als neue Komplementärin, mit der die Gesellschaft fortgesetzt wird. Lehnen die Gesellschafter die Aufnahme der Benannten Nachfolgerin als Komplementärin der Gesellschaft ab, so bestellen sie unverzüglich eine andere juristische Person als neue Komplementärin. Die Gesellschaft wird mit dem Zeitpunkt des Ausscheidens der Komplementärin aufgelöst, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten eine juristische Person an die Stelle der ausscheidenden Komplementärin tritt. Sowohl die Entscheidung über die Aufnahme der Benannten Nachfolgerin als auch – für den Fall der Ablehnung ihrer Aufnahme – die Bestellung einer anderen juristischen Person als neue Komplementärin erfolgen durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln aller anwesenden/vertretenen bzw. – im schriftlichen Verfahren – teilnehmenden Stimmen der Kommanditisten.
 - (5) Bei Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann durch die Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages eine neue Treuhandkommanditistin gewählt werden. Die Gesellschaft wird dann mit der neu gewählten Treuhandkommanditistin fortgesetzt. Dabei gehen im Wege der Sonderrechtsnachfolge alle Gesellschafterrechte und -pflichten der Treuhandkommanditistin unter Ausschluss der Auseinandersetzung auf die neue Treuhandkommanditistin über. Falls keine neue Treuhandkommanditistin gewählt wird, werden die Treugeber direkt als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen. Dabei gehen im Wege der Sonderrechtsnachfolge alle Gesellschafterrechte und -pflichten der Treuhandkommanditistin unter Ausschluss der Auseinandersetzung quotala entsprechend den übernommenen Beteiligungsbeträgen auf die Treugeber über. Die Übertragung der Rechte und Pflichten

erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung der jeweiligen Treugeber als Kommanditisten im Handelsregister. Die Regelung des § 5 Abs. 4 und 5 gilt in diesem Fall entsprechend.

§ 20 Tod eines Gesellschafters

Verstirbt ein Kommanditist, geht der Kommanditanteil auf seine Erben über, und die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt. Es entsteht die Gebühr gemäß § 15 Abs. 2. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren; liegt ein solcher nicht vor, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, andere geeignete Erbnachweise zu akzeptieren. Mehrere Erben dürfen ihre gesellschaftlichen Rechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus der Gesellschafterstellung mit Ausnahme des Rechts auf Beteiligung am Ergebnis gemäß § 13 Abs. 3 und 4. Kommanditisten können ihren Kommanditanteil der Testamentsvollstreckung unterstellen.

§ 21 Auseinandersetzungsguthaben und Abfindung

- (1) Der Komplementärin steht entsprechend ihrer fehlenden Kapitalbeteiligung ein Auseinandersetzungsguthaben nicht zu. Das gilt auch im Falle der Liquidation der Gesellschaft.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hat im Falle ihres Ausscheidens gemäß § 19 Abs. 5 keinen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.
- (3) Ausscheidenden Kommanditisten steht ein Auseinandersetzungsguthaben als Abfindung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu:
 - a) Die Höhe des Abfindungsanspruches bemisst sich nach dem Verkehrswert der Gesellschaft. Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Verkehrswert entspricht dabei dem Verhältnis der eingezahlten Pflichteinlage des ausscheidenden Gesellschafters zu der Summe der eingezahlten Pflichteinlagen aller Gesellschafter. Am Ergebnis der schwebenden Geschäfte, soweit sie nicht passivierungspflichtig sind, und einem etwaigen Firmenwert nimmt er nicht teil. Endet ein Gesellschaftsverhältnis nicht zum Ende eines Geschäftsjahres, so wird bei der Berechnung des Abfindungsguthabens das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nicht berücksichtigt.
 - b) Scheidet ein Kommanditist aus Gründen aus, die in § 19 Abs. 1 b) und c) und § 19 Abs. 2 niedergelegt sind, beschränkt sich sein Auseinandersetzungsanspruch auf den Buchwert des Kommanditanteils zum 31. Dezember des vor dem Ausscheidenstermin liegenden Jahres bzw. auf die Summe der Kapitalkonten I bis III zuzüglich des Stands eines Verrechnungskontos gemäß § 6 Abs. 2 zum 31. Dezember des Jahres seines Ausscheidens, wenn er am 31. Dezember ausscheidet.
 - c) In den Fällen des § 7 Abs. 4 erhält der ausscheidende Kommanditist entgegen den vorstehenden Regelungen eine Abfindung, die in der Höhe der von ihm eingezahlten Pflichteinlage abzüglich eines evtl. Schadensersatzanspruches gemäß § 7 Abs. 5 entspricht.
 - d) Ist das Auseinandersetzungsguthaben bei Auflösung der Gesellschaft oder im Zeitpunkt, in dem die Auflösung der Gesellschaft durch die Gesellschafter gemäß § 22 Abs. 1 beschlossen wird, noch nicht oder nicht vollständig an den ausgeschiedenen Kommanditisten ausgezahlt worden, so wandelt sich der Abfindungsanspruch des ausgeschiedenen Kommanditisten auf den noch nicht ausgezahlten Teil seines Auseinandersetzungsguthabens in einen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös entsprechend § 22 Abs. 2 um.
 - e) Der ausgeschiedene Kommanditist wird dann so behandelt, als sei er nicht aus der Gesellschaft ausgeschieden, muss sich aber den vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss erhaltenen Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens auf seinen anteiligen Anspruch auf den Liquidationserlös anrechnen lassen. Ergibt sich dabei, dass der vor der Auflösung oder dem Auflösungsbeschluss ausgezahlte Anteil seines Auseinandersetzungsguthabens den Betrag übersteigt, der ihm nun anteilig am Liquidationserlös zustehen würde, so muss er der Gesellschaft bzw. der Liquidationsmasse den Mehrbetrag zurückerstatten.
 - f) Die Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsanspruches, trägt der ausscheidende Kommanditist. Dies gilt nicht für Kommanditisten, die zum 31. Dezember 2026 ausscheiden. Auf diesen Termin ermittelt die Gesellschaft auf eigene Kosten den Abfindungsanspruch der ausscheidenden Gesellschafter. Die Höhe des Abfindungsanspruches wird von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer der Gesellschaft als Schiedsgutachter verbindlich festgestellt.
 - g) Das Abfindungsguthaben ist in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum 31. Dezember eines Jahres, erstmals in dem auf das Ausscheiden folgenden Kalenderjahr fällig; es ist

zu bezahlen, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft dies unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung erlaubt. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen. Ein fälliger Anspruch ist mit 1 %-Punkt p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen; vorzeitig ausgezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen. Der ausscheidende Kommanditist kann von der Gesellschaft keine Sicherheit für seinen Abfindungsanspruch verlangen.

- h) Für die Entnahme eines eventuellen Auseinsetzungsguthabens bei Ausscheiden eines Gesellschafters nach § 7 Abs. 4 gilt die Regelung des § 7 Abs. 5.
- (4) Die Komplementärin ist bei ihrem Ausscheiden von ihrer Haftung gemäß §§ 128, 160, 161 HGB freizustellen. Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht jedoch nicht.

§ 22 Liquidation

- (1) Die Liquidation erfolgt nach einem entsprechenden Auflösungsbeschluss der Gesellschafter durch die Geschäftsführende Kommanditistin als Liquidator.
- (2) Aus dem Liquidationserlös sind nach den Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zunächst die der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin zu zahlenden Vergütungen und Auslagenerstattungen auszuzahlen. Sodann ist eine angemessene Liquiditäts- und Investitionsreserve zu bilden. Der verbleibende Erlös steht den Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zu.

§ 23 Haftung der Gesellschafter untereinander

- (1) Alle Gesellschafter haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für ein Verhalten vor Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages. Die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 bleiben unberührt.
- (2) Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruches, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen. Sie sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Die Schriftform ist Wirksamkeitsvoraussetzung.

§ 24 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

Die Kommanditisten sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Kommanditisten über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Kommanditisten. Ein ausscheidender Kommanditist soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 25 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag lückenhaft sein oder werden, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmungen bzw. lückenhaften Regelungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages am nächsten kommen.
- (2) Zugewandten im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages sind Schriftstücke, insbesondere das Protokoll der Gesellschafterversammlung oder das schriftliche Abstimmungsergebnis, wenn sie an die letzte von dem Kommanditisten gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin bekannt gegebene Anschrift gerichtet wurden.
- (3) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht.
- (4) Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, werden als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt.
- (5) Etwaige Kosten aus diesem Gesellschaftsvertrag trägt die Gesellschaft, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist.

Hamburg, den 10. Juni 2011

HTD9 Verwaltungs GmbH

vertreten durch Michael Arndt

Dr. Bernd Walter

HT AIF Management GmbH

vertreten durch Oliver Brinks

Dr. Bernd Walter

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH

vertreten durch Oliver Brinks

Dr. Bernd Walter



Treuhandvertrag

zwischen den an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
über eine Treuhandkommanditistin beteiligten Personen – nachfolgend „Treugeber“ genannt –
und der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH – nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt

Inhaltsverzeichnis

Paragraph	Seite
Präambel	141
§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages	141
§ 2 Rechtsverhältnisse	141
§ 3 Zahlung der Einlage, Erhöhung des Kapitalanteils	142
§ 4 Pflichten der Treuhandkommanditistin	142
§ 5 Sorgfaltspflichten, Haftung	142
§ 6 Freistellung der Treuhandkommanditistin	143
§ 7 Selbstkontrahieren	143
§ 8 Treugeberregister, Geldwäschegesetz, Datenschutz	143
§ 9 Ergebnisverteilung, Verteilung von Liquiditätsüberschüssen	144
§ 10 Vergütung der Treuhandkommanditistin	144
§ 11 Personenmehrheit	144
§ 12 Übertragung der Beteiligung	144
§ 13 Tod eines Treugebers	144
§ 14 Dauer, Kündigung	144
§ 15 Ausscheiden der Treuhandkommanditistin	145
§ 16 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren	145
§ 17 Schlussbestimmungen	145

Dieser Treuhandvertrag wurde am 15. Februar 2011

zwischen

der **Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH**, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HR B 100573 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt)

und

der **Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG**, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HR A 112305 (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt), **mittelbar über die Treuhänderin beitretenden Personen** (nachfolgend „Treugeber“ genannt)

– Treuhandkommanditistin und Treugeber nachfolgend auch die „Parteien“ genannt –

geschlossen.

Präambel

- (A) In einer gesondert unterzeichneten Beitrittserklärung („Beitrittserklärung“) hat jeder Treugeber der Treuhandkommanditistin den Abschluss dieses Treuhandvertrages angeboten. Mit Annahme des jeweiligen Angebotes durch die Treuhandkommanditistin oder die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft im Auftrag und im Namen der Treuhandkommanditistin kommt zwischen den einzelnen Treugebern und der Treuhandkommanditistin ein Treuhandverhältnis nach Maßgabe dieses Vertrages zustande.
- (B) Der Treugeber will sich mittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treuhandkommanditistin ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft (nachfolgend der „Gesellschaftsvertrag“) ermächtigt, ihre Pflichteinlage bei der Fondsgesellschaft aus von Treugebern aufzubringenden Mitteln zu erhöhen und treuhänderisch für diese zu halten. Der von der Treuhandkommanditistin für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltene Anteil an ihrer Pflichteinlage entspricht dem in der Beitrittserklärung des Treugebers genannten Betrag. Als Haftsumme werden EUR 1.000,00 pro EUR 10.000,00 der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister eingetragen. Eine Nachschusspflicht besteht für die Treuhandkommanditistin und damit für die Treugeber nicht. Auf die Regelungen in § 7 des Gesellschaftsvertrages wird hingewiesen. Die Rechtsbeziehungen zwischen Treugeber und Treuhandkommanditistin werden durch die nachfolgenden Regelungen bestimmt.

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

- (1) Der Treugeber will sich mit der in der Beitrittserklärung genannten Pflichteinlage mittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen. Dies erfolgt durch die Treuhandkommanditistin zunächst in Form einer mittelbaren atypischen Beteiligung. Mit Eintragung der von der Treuhandkommanditistin übernommenen Haftsumme in das Handelsregister wandelt sich die atypisch stille Beteiligung in eine treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung um.
- (2) Die Treuhandkommanditistin erwirbt, hält und verwaltet ihre Pflichteinlage bzw. Beteiligung an der Fondsgesellschaft (Pflichteinlage und Beteiligung im Folgenden einheitlich auch „Einlage“ genannt) im eigenen Namen, aber im Rahmen des Beitritts des Treugebers für dessen Rechnung. Der Anteil des Treugebers an der Einlage der Treuhandkommanditistin bemisst sich nach dem von dem Treugeber gezeichneten Beteiligungsbetrag.

Die Beteiligung der Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Beitrittserklärung, des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages. Für das Verhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Treugeber gelten ergänzend und sinngemäß die Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Einlage bei der Fondsgesellschaft auch für weitere Treugeber treuhänderisch zu erwerben, zu halten und zu verwalten (vgl. §§ 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages).

§ 2 Rechtsverhältnisse

- (1) Im Außenverhältnis hält die Treuhandkommanditistin ihre Einlage im eigenen Namen als einheitlichen Kommanditanteil.
- (2) Im Innenverhältnis handelt die Treuhandkommanditistin im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers. Die Stellung des Treugebers entspricht daher wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die rechtlichen und steuerlichen Folgen der Beteiligung treten in der Person des Treugebers ein.
- (3) Der Treugeber ist berechtigt, die sich aus der Beteiligung der Treuhandkommanditistin ergebenden Gesellschafterrechte, soweit sie seinen Anteil an der Einlage betreffen, unmittelbar gegenüber der Gesellschaft sowie Dritten geltend zu machen und wahrzunehmen. Die in § 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages beschriebenen Rechte kann der Treugeber nach Maßgabe des folgenden Abs. 4 im eigenen Namen geltend machen.
- (4) Bei Ausübung des Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft sind von der Treuhandkommanditistin – schriftlich zu erteilende – Weisungen der Treugeber zu beachten, in welcher Weise die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht ausüben soll, wenn der Treugeber nicht selbst an der

Gesellschafterversammlung bzw. an dem schriftlichen Abstimmungsverfahren teilnimmt. Werden Weisungen durch den Treugeber nicht erteilt, ist die Ausübung des auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil des Treugebers an der Einlage entfallenden Stimmrechts durch die Treuhandkommanditistin ausgeschlossen. Der Treugeber hat sich insofern der Stimme zu enthalten.

Der Treugeber ist aber berechtigt, an der Gesellschafterversammlung selbst teilzunehmen und das auf seinen treuhänderisch gehaltenen Anteil an der Einlage entfallende Stimmrecht selbst auszuüben oder sich entsprechend der Regelung des § 11 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrages vertreten zu lassen. Die Treuhandkommanditistin erteilt hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes in Höhe seines Anteils an der treuhänderisch gehaltenen Einlage. Der Treugeber hat seine Absicht, an der Gesellschafterversammlung selbst teilzunehmen bzw. sich durch einen Dritten vertreten zu lassen, der Treuhandkommanditistin unter Wahrung einer Frist von zwei Wochen vor der Gesellschafterversammlung oder – im Falle einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung – mit der in der Einladung genannten Frist schriftlich anzuzeigen. Die Treuhandkommanditistin zeigt die Übertragung des Stimmrechtes der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft unter Offenlegung der persönlichen Daten des Treugebers aus dem Treugeberregister (vgl. § 8 dieses Vertrages) an und veranlasst die direkte Zusendung aller Beschlussunterlagen an den Treugeber. Findet ein schriftliches Abstimmungsverfahren statt, werden alle Treugeber zum Zwecke der Abstimmung ebenso wie die übrigen Gesellschafter von der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft direkt schriftlich zur Stimmabgabe aufgefordert.

- (5) Übt die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht in den Gesellschafterversammlungen aus, so tut sie dies ausschließlich unter Berücksichtigung der Weisungen und der Interessen des Treugebers sowie unter Beachtung seiner und ihrer gesellschaftlicher Treuepflichten gegenüber den übrigen Gesellschaftern. Nach § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags ist der Treuhandkommanditistin bei Gesellschafterversammlungen die gespaltene Stimmabgabe gestattet.

§ 3 Zahlung der Einlage, Erhöhung des Kapitalanteils

- (1) Der Treugeber hat die in der Beitrittserklärung bezeichnete Pflichteinlage zzgl. 3 % Agio nach Maßgabe der Beitrittserklärung und § 7 des Gesellschaftsvertrages fristgerecht auf das vorgesehene Treuhandkonto einzuzahlen.
- (2) Erfüllt der Treugeber die in der Beitrittserklärung übernommene Verpflichtung zur Leistung seines Beteiligungsbetrages zzgl. Agio nicht oder nicht in voller Höhe, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, Verzugszinsen zu berechnen, sowie – nach Mahnung und Fristsetzung – berechtigt, das Treuhandverhältnis zu kündigen. Die Regelungen des § 7 Abs. 2 bis Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages gelten entsprechend.

- (3) Die Treuhandkommanditistin wird ihre Einlage bei der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (dort § 4) im Auftrag und für Rechnung des Treugebers erhöhen.

§ 4 Pflichten der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin hat sich gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages zur treuhänderischen Verwaltung ihrer Einlage für die Treugeber verpflichtet. Sie hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten. Im Rahmen dieser Verwaltung übernimmt sie folgende Leistungen:

- Annahme der Beitrittserklärungen und Aufnahme der Treugeber gemäß § 4 Abs. 6 und 7 des Gesellschaftsvertrages;
- Überwachung der Einzahlung der Beteiligungsbeträge der Treugeber an die Fondsgesellschaft;
- Vertretung der Treugeber in Gesellschafterversammlungen;
- Führung des Treugeberregisters sowie Veranlassung der Handelsregisteranmeldungen.

§ 5 Sorgfaltspflichten, Haftung

- (1) Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich, die gemäß obigem § 4 übernommenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erledigen. Sie ist berechtigt und verpflichtet, alle Geschäfts- und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Interesse der Fondsgesellschaft bzw. der Treugeber zur Durchführung der nach § 4 bestimmten Leistungen erforderlich sind. Die einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sind zu beachten.
- (2) Die Treuhandkommanditistin ist darüber hinaus verpflichtet, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz („GwG“), insbesondere die Sorgfaltspflichten gemäß § 3 GwG zu erfüllen. Die Durchführung der zur Erfüllung dieser gesetzlichen Pflichten erforderlichen Maßnahmen hat sie gemäß § 7 Abs. 2 GwG mit Vereinbarung vom 15. Februar 2011 auf die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH übertragen.
- (3) Die Treuhandkommanditistin haftet gegenüber der Fondsgesellschaft nicht für einfache Fahrlässigkeit. Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder bei einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, d. h. Pflichten, deren Nichterfüllung den Vertragszweck gefährden würde. Sofern hiernach eine Haftung der Treuhandkommanditistin dem Grunde nach besteht, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist ihre Höhe auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Der Umfang der Haftung ist in jedem Fall auf den in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag des Treugebers begrenzt. Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin können nur geltend gemacht werden, soweit der Treugeber nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.
- (4) Schadenersatzansprüche der Parteien gegeneinander verjähren – sofern sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren

Verjährung unterliegen und außer im Falle einer Verletzung von Leben, Körper Gesundheit oder einer Verletzung vertragswesentlicher Pflichten – innerhalb von einem Jahr ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsberechtigte von den haftungsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

- (5) Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit seiner Beteiligung ggf. angestrebten steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Folgen sowie für den Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und für den Eintritt der vom Treugeber oder der Fondsgesellschaft verfolgten wirtschaftlichen Ziele.

§ 6 Freistellung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin hat einen Anspruch gegen den Treugeber auf Freistellung von sämtlichen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung des von ihr für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teiles ihrer Einlage entstehen.
- (2) Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers ist auf den in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag begrenzt. Soweit der Treugeber diesen Betrag auf das Treuhandkonto eingezahlt hat, ist er zu einer Freistellung der Treuhandkommanditistin mit der nachstehend dargelegten Ausnahme nicht mehr verpflichtet. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers lebt in entsprechender Anwendung der §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 1 und 4 HGB anteilig – im Verhältnis seines Beteiligungsbetrages zur Einlage der Treuhandkommanditistin – wieder auf, wenn und soweit durch Rückzahlung der Pflichteinlage diese den Betrag der ins Handelsregister eingetragenen Haftsumme der Treuhandkommanditistin unterschreitet, die Treuhandkommanditistin Gewinnanteile entnimmt, während ihre eingezahlte Pflichteinlage durch Verlust unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist oder ihre eingezahlte Pflichteinlage durch die Entnahme unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.
- (3) Im Falle einer Inanspruchnahme der Treuhandkommanditistin durch Gläubiger der Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Kommanditistenhaftung kann die Treuhandkommanditistin im Zusammenwirken mit der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft die Weiterleitung von Auszahlungen an den Treugeber davon abhängig machen, dass dieser bis zur Höhe der auf ihn entfallenden Freistellungsverpflichtung der Treuhandkommanditistin Sicherheit leistet.

§ 7 Selbstkontrahieren

Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 8 Treugeberregister, Geldwäschegesetz, Datenschutz

- (1) Die Treuhandkommanditistin führt über alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (Firma und Registernummer oder Name, Vorname, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Bankverbindung, Geburtsdatum, Geburtsort, Beruf, Finanzamt, Steuernummer). Jeder Treugeber erhält mit Annahme seiner Beitrittserklärung von der Treuhandkommanditistin eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in dieses Register.
- (2) Grundsätzlich ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, die im Treugeberregister gespeicherten Daten geheim zu halten. Auf Anforderung eines oder mehrerer Treugeber können jedoch bestimmte Daten an diese mitgeteilt werden, sofern die Treuhandkommanditistin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen – insbesondere § 166 HGB – und/oder behördlicher/gerichtlicher Anordnung dazu verpflichtet ist. Die Treuhandkommanditistin muss vor der Datenherausgabe an Treugeber prüfen, ob die Voraussetzungen des § 166 HGB vorliegen. Die Treuhandkommanditistin ist zudem berechtigt, Angaben aus dem Treugeberregister offenzulegen, falls die Offenlegung gegenüber dem zuständigen Finanzamt, dem das Investitionsvorhaben der Fondsgesellschaft finanzierenden Kreditinstitut oder einem anderen Kreditinstitut im Zusammenhang mit der Eigenkapitalfinanzierung erfolgt. Gegenüber als Berater der Fondsgesellschaft tätig werdenden Personen, die gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, ist die Treuhandkommanditistin ebenso zur Offenlegung von Daten aus dem Treugeberregister berechtigt. Betreffen Mitteilungen personenbezogene Daten von Treugebern, wird die Treuhandkommanditistin die betroffenen Treugeber unverzüglich von der Mitteilung ihrer Daten unterrichten.
- (3) Der Treugeber ist gemäß § 11 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft Änderungen der Daten zu seiner Person oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Treugeberbeteiligung unverzüglich mitzuteilen.
- (4) Der Treugeber ist gemäß § 4 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, seine gesetzlichen Pflichten nach dem GwG zu erfüllen, insbesondere zusammen mit seiner Beitrittserklärung die zur Durchführung der Identitätsprüfung nach § 4 Abs. 3 und 4 GwG erforderlichen Angaben zu machen und Unterlagen beizubringen. Kommt der Treugeber seinen geldwäscherechtlichen Pflichten nach dem GwG nicht nach, kann die Treuhandkommanditistin nach ihrer Wahl nach Mahnung und Fristsetzung diesen Treuhandvertrag kündigen.
- (5) Der Treugeber nimmt zustimmend davon Kenntnis, dass im Rahmen dieses Vertrages personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert werden. Die gespeicherten Daten werden nur zur rechtmäßigen Aufgabenerfüllung genutzt. Einsicht in die Daten dürfen nur die für die Treuhandkommanditistin, für die Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG und die für die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH – als Vertriebspartner – tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

nehmen sowie ferner solche Dritte, die die Treuhandkommanditistin mit der Erledigung ihrer Aufgaben beauftragt. Diese Personen sind zur vertraulichen Behandlung der Daten verpflichtet.

§ 9 Ergebnisverteilung, Verteilung von Liquiditätsüberschüssen

- (1) Für die Gewinn- und Verlustverteilung sowie die Verteilung von Liquiditätsüberschüssen und des steuerlichen Ergebnisses sowie für Auszahlungen gilt § 13 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
- (2) Die Fondsgesellschaft ist gemäß § 12 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages nur verpflichtet, die bis zum 31. März des Folgejahres nachgewiesenen Sonderwerbungskosten der Treugeber im Rahmen der Steuererklärungen geltend zu machen. Der Einzelnachweis der Sonderwerbungskosten für einen ggf. erforderlichen Einspruch gegen den Feststellungsbescheid des für die Gesellschaft zuständigen Finanzamtes obliegt den Treugebern.

§ 10 Vergütung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Treuhandtätigkeit die Vergütung gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages.
- (2) Zusätzliche Leistungen der Treuhandkommanditistin zugunsten eines einzelnen Treugebers werden diesem gesondert in Rechnung gestellt. Insoweit ist die Treuhandkommanditistin im Zusammenwirken mit der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft zur Verrechnung mit Ansprüchen des Treugebers, z. B. auf Auszahlungen, berechtigt.

§ 11 Personenmehrheit

- (1) Soweit die Treuhandkommanditistin ein und dieselbe Treugeberbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages für mehrere Personen gleichzeitig hält, übernehmen diese sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus dem Gesellschaftsvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Gesamtschuldners vorliegen oder eintreten, für oder gegen jeden von ihnen wirken.
- (2) Zur Wahrnehmung der Rechte aus diesem Vertrag hat die Personenmehrheit einen Bevollmächtigten zu bestimmen. Dieser wird insbesondere sämtliche Erklärungen und Schriftstücke für die Personenmehrheit mit rechtsverbindlicher Wirkung entgegennehmen. Die Abgabe von Erklärungen einschließlich von Erklärungen zur Stimmrechtsausübung wird ebenfalls von dem Bevollmächtigten durchgeführt. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten gegenüber der Treuhandkommanditistin ruhen sämtliche Rechte aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung.

§ 12 Übertragung der Beteiligung

- (1) Jede Verfügung über die Beteiligung des Treugebers bedarf der Schriftform und der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- (2) Mit der Übertragung der Beteiligung gehen die Rechte und Pflichten des Treugebers aus dem Treuhandverhältnis – auch soweit sie vor der Übertragung entstanden sind – auf seinen Rechtsnachfolger über. Jeder Treugeber erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, dass die Rechte anderer Treugeber auf Dritte übergehen können.
- (3) Im Falle einer Übertragung hat der Treugeber der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft den Namen sowie die Anschrift des Rechtsnachfolgers unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat im Falle eines Treugeberwechsels Anspruch auf die in § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Gebühr.
- (4) Eine Teilung von Einlagen darf – außer in Erbfällen – nur zu Anteilen von mindestens EUR 25.000,00 oder zu höheren Anteilen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 belaufen, führen. Ausgenommen hiervon sind Fälle, in denen die Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. 7 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages eine geringere Pflichteinlage zugelassen hat; in diesen Fällen darf eine Teilung von Einlagen – außer in Erbfällen – nur zu Anteilen von mindestens EUR 10.000,00 führen oder zu höheren Anteilen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 belaufen (vgl. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages).

§ 13 Tod eines Treugebers

- (1) Im Falle des Todes eines Treugebers geht die Beteiligung auf seine Erben oder Vermächtnisnehmer über. Die Erbfolge ist durch Vorlage eines Erbscheines nachzuweisen. Liegt ein solcher nicht vor, ist die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, andere geeignete Erbnachweise zu akzeptieren. Solange die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus der Treugeberbeteiligung.
- (2) Alle Kosten, die im Zusammenhang mit einem Beteiligungswechsel durch Erbfolge anfallen, tragen die Erben. Hierzu gehört auch die Gebühr gemäß § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages.

§ 14 Dauer, Kündigung

- (1) Der Treuhandvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet mit dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft, soweit die Treugeber nicht nach Maßgabe von § 15 dieses Vertrages eine neue Treuhandkommanditistin bestellen, oder mit Abschluss der Liquidation

der Fondsgesellschaft. Der Treugeber ist in diesem Fall berechtigt und verpflichtet, die gesellschaftsvertraglichen Auseinandersetzungsansprüche im eigenen Namen geltend zu machen.

- (2) Die Treuhandkommanditistin kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2026. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Treugeber seine in § 8 Abs. 4 dargelegten geldwäscherechtlichen Pflichten trotz Mahnung und Fristsetzung durch die Treuhandkommanditistin nicht erfüllt.
- (3) Die Kündigung des Treuhandvertrages durch den Treugeber ist jederzeit, jedoch nur mit der Maßgabe, eine unmittelbare Kommanditbeteiligung zu begründen, möglich. Der Treugeber hat in diesem Fall auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht beizubringen. Die der Gesellschaft durch eine Kündigung durch einen Treugeber entstehenden Kosten trägt der jeweilige Treugeber.

§ 15 Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

- (1) Scheidet die Treuhandkommanditistin aus der Fondsgesellschaft aus, kann von den Treugebern gemäß § 19 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages eine neue Treuhandkommanditistin bestellt werden. Der hierfür erforderliche Beschluss der Treugeber ist mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen. Je volle EUR 100,00 des eingezahlten Nominalbetrags der Pflichteinlage (ohne Agio) (vgl. § 11 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages) gewähren eine Stimme. Das Treuhandverhältnis wird sodann mit der neu gewählten Treuhandkommanditistin fortgesetzt, und zwar von allen Treugebern, auch wenn diese nicht mitgestimmt oder dagegen gestimmt haben. Den Treugebern, die nicht mitgestimmt oder dagegen gestimmt haben, verbleibt das Recht zur Kündigung des Treuhandvertrages zur Begründung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung gemäß § 14 Abs. 3 dieses Vertrages. Wird eine neue Treuhandkommanditistin nicht bestellt, werden die Treugeber gemäß § 19 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages in Höhe der von ihnen übernommenen Beteiligungsbeträge direkt als Kommanditisten ins Handelsregister eingetragen.
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft führt die Abstimmung über die Bestellung der neuen Treuhandkommanditistin durch. Für das Abstimmungsverfahren gelten im Übrigen die Regelungen des § 11 des Gesellschaftsvertrages über Abstimmungen im schriftlichen Verfahren entsprechend.

§ 16 Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren

- (1) Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Vertragsverhältnis die Ombudsstelle Geschlos-

sene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Treuhandkommanditistin ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.

- (2) Geht eine treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag auf den neuen Treugeber, sodass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein auscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt insbesondere auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Der Vertrag unterliegt ausschließlich dem deutschen Recht.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag lückenhaft sein oder werden, so wird der Vertrag dadurch in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung bzw. lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt bzw. ausgefüllt, die der von den Parteien tatsächlich bzw. mutmaßlich beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich am nächsten kommt.

Hamburg, den 15. Februar 2011

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH

Oliver Brinks
Geschäftsführer

Dr. Bernd Walter
Geschäftsführer



Verbraucherinformationen für den Fernabsatz

Die nachfolgende Zusammenstellung dient der Erfüllung der Informationspflichten gemäß Art. 246 EGBGB – Informationspflichten bei besonderen Vertriebsformen

Übersicht

- A. Allgemeine Informationen
- B. Informationen über die Vertragsverhältnisse
- C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages
- D. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

A. Allgemeine Informationen

1. Fondsgesellschaft, Vertreterin, Treuhänderin, Objektgesellschaft, Anbieterin

a) Fonds KG:

- Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR A 112305
- Gesetzlich vertreten durch die Komplementärin; bei der Aufnahme von Anlegern wird die Fonds KG von der Treuhandkommanditistin vertreten.
- Funktion: Fondsgesellschaft. Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, der Erwerb, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien und Beteiligungen, insbesondere die direkte oder indirekte Beteiligung an Immobilienobjekten in Berlin, speziell an mindestens zwei Mehrfamilienhäusern in normalem Zustand in nachhaltig vermietbaren Lagen in Berlin, im eigenen Namen und für eigene Rechnung

b) Komplementärin:

- HTD9 Verwaltungs GmbH, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 100732
- Geschäftsführer: Michael Arndt und Dirk Hasselbring
- Funktion: Komplementärin der Fonds KG; Komplementärin der Objekt KG

c) Geschäftsführende Kommanditistin:

- HT AIF Management GmbH, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 116677
- Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter und Oliver Brinks
- Funktion: Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG und der Objekt KG; Gesellschafterin der Beteiligungs GmbH; Verwaltung der Fonds KG

d) Treuhandkommanditistin:

- Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 100573
- Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter und Oliver Brinks
- Funktion: Treuhänderisches Halten und Verwalten von Beteiligungen an der Fonds KG für Treugeber

e) Objekt KG:

- HT Berlin Objekt HBB GmbH & Co. KG, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR A 112724
- Gesetzlich vertreten durch die Komplementärin, die HTD9 Verwaltungs GmbH
- Funktion: Objektgesellschaft. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und das Verwalten von Immobilien, insbesondere von Grundstücken in Berlin („Grundstücke“)

f) Anbieterin und Vertrieb:

- Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg

- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 99956
- Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt, Dr. Bernd Walter und Lutz Wiemer
- Funktion: Anbieterin; Prospektherausgabe; Objektaufbereitung; Beteiligungsvermittlerin; Konzeption; Eigenkapitalvermittlerin; Darlehensvermittlerin; Vertriebsunterstützung

2. Aufsichtsbehörden

Verkaufsprospekte für Vermögensanlagen dürfen erst veröffentlicht werden, wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Veröffentlichung gestattet hat.

3. Name und Anschrift der für die Anbieterin handelnden Vermittler/Dienstleister

Auskunft zu den jeweils tätigen Vermittlern/Dienstleistern erteilt Ihnen gerne:

Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg
Tel.: 040/28 09 52-167, Fax: 040/28 09 52-499

B. Informationen über die Vertragsverhältnisse

1. Wesentliche Merkmale

Der Anleger beteiligt sich direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (und ggf. des Treuhandvertrages) an der Fonds KG. Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers soll EUR 50.000 oder ein ganzzahliges höheres Vielfaches von EUR 1.000 betragen. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 3 % der jeweiligen Pflichteinlage. Die Fonds KG wird den Anlagebetrag im Wesentlichen zur Finanzierung ihrer Beteiligungen an der Beteiligungs GmbH und der Objekt KG – und damit indirekt für den Erwerb der Immobilien Baumschulenstraße und Straßmannstraße und von weiteren Immobilien – sowie für Fondsvergütungen, Nebenkosten und den Aufbau einer angemessenen Liquiditätsreserve nutzen.

Bei den Kommandit- oder den Treugeberanteilen handelt es sich nicht um Finanzinstrumente im Sinne der Definition des Kreditwesengesetzes. Sie werden nicht am Finanzmarkt gehandelt. Es besteht kein geregelter Zweitmarkt für derartige Vermögensanlagen. Falls eine Veräußerung des Kommanditanteils durchgeführt werden kann, orientiert sich der Preis grundsätzlich am Verkehrswert des Anteils, welcher durch den Verkehrswert der Fonds KG bestimmt wird. Mangels eines geregelten Zweitmarktes bestimmt sich der Preis demnach maßgebend nach Angebot und Nachfrage. Für eine Darstellung der mit dem Erwerb der Anteile verbundenen weiteren Risiken wird auf den Abschnitt „Risiken“ dieses Beteiligungsangebotes verwiesen.

2. Einlage, Agio

Der Anleger hat seine Pflichteinlage zzgl. eines Agios von 3 % zu leisten.

3. Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt.

a) Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb:

- der Betrag der Pflichteinlage (Erwerbspreis zzgl. 3 % Agio);
- ggf. anfallende Verzugskosten gem. § 7 Abs. 3 und 5 des Gesellschaftsvertrages (Verzugszinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz sowie Ersatz weiterer Schäden i. H. v. pauschal 10 % der Pflichteinlage, sofern die Fonds KG nicht höhere Schäden nachweist);
- Kosten für die Erteilung der formgerechten Handelsregistervollmacht, soweit der Anleger als Kommanditist beteiligt ist (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- ggf. eigene Maklerkosten und Beraterkosten, soweit der Anleger sich hierfür im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- ggf. Kosten einer Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs (einschließlich Zinsen), soweit der Anleger sich hierfür im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig).

b) Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung:

- dem Anleger individuell entstehende Reise-, Kommunikations- und Portokosten (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- dem Anleger individuell entstehende Bevollmächtigungskosten, z. B. zur Stimmrechtsausübung (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- ggf. Kosten für die Kündigung des Treuhandvertrages.

c) Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung:

- Kosten für die Veräußerung eines Kommanditanteils gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages;
- Kosten für die Löschung aus dem Handelsregister (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- Verwaltungsgebühr der Geschäftsführenden Kommanditistin i. H. v. 3‰ des Beteiligungsbetrags, mindestens jedoch EUR 150 und höchstens EUR 300 pro Vorgang inkl. Umsatzsteuer;
- ggf. eigene Maklerkosten und Beraterkosten, soweit der Anleger sich hierfür im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG entscheidet (die Höhe ist einzelfallabhängig);
- ggf., soweit der Anleger sich hierfür im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung der Fonds KG entscheidet, Kosten der Ablösung einer Fremdfinanzierung (insbesondere ggf. anfallende Vorfälligkeitsentschädigung).

d) Weitere Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung

- ggf. Kosten einer Gesellschafterversammlung, die auf Antrag eines Kommanditisten einberufen wurde, jedoch nicht das erforderliche Quorum von 20 % der Stimmen erreichte;
- ggf. entstehende Kosten der Auseinandersetzung, insbesondere der Ermittlung des Abfindungsguthabens;

- ggf. Abzinsung des vorzeitig ausgezahlten Abfindungsguthabens mit 1 Prozentpunkt p. a.;
- ggf. Kosten der Auskünfte im Rahmen der Kontrollrechte;
- ggf. im Rahmen des Kommanditistenwechsels: Ausgleich von gewerbesteuerlichen Nachteilen für die Fonds KG;
- der Gesellschaft durch die Veräußerung entstehende Kosten, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der mit der Beteiligung an der Fonds KG verbundenen steuerlichen Folgen wird auf den Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“ dieses Beteiligungsangebotes verwiesen.

4. Zahlung, Erfüllung der Verträge

17 % der Pflichteinlage nebst Agio in Höhe von 3 % (bezogen auf die gesamte Pflichteinlage) sind innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Erhalt der Annahmeerklärung des Beitritts einzuzahlen. Die Zahlung der restlichen 83 % der Pflichteinlagen erfolgt auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Anleger leisten ihre Einlage zzgl. Agio in Euro auf das folgende Konto:

Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG
 Berenberg Bank
 Konto-Nr.: 58 93 70 12
 BLZ: 201 200 00
 SWIFT: BEGODEHH

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Beitrittserklärung, dem Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“ dieses Beteiligungsangebotes sowie dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG.

5. Risiken, Leistungsvorbehalt

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist mit Risiken behaftet, die im Falle der ungünstigsten wirtschaftlichen Entwicklung zum Totalverlust des eingesetzten Zeichnungsbetrags führen können. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Bezüglich einer ausführlichen Darstellung der mit einer Beteiligung an der Fonds KG verbundenen Risiken wird auf den Abschnitt „Risiken“ dieses Beteiligungsangebotes verwiesen.

C. Informationen über die Besonderheiten des Fernabsatzvertrages

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung an die Fonds KG ein Angebot zum Beitritt direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin bei der Fonds KG ab. Der Beitritt erfolgt durch Annahme des Angebotes durch die Treuhandkommanditistin.

1. Widerrufsrechte

Dem Anleger steht bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß Art. 246 § 2 i.V.m. § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB zu. Außerdem steht dem Anleger ein Widerrufsrecht zu, sofern ein Haustürgeschäft vorliegt (§§ 312, 355 BGB). Die Einzelheiten sind in der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung ausführlich dargestellt. Ein darüber hinaus vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

2. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Fonds KG hat eine unbestimmte Laufzeit und kann von einem Gesellschafter erstmals zum 31. Dezember 2026 mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Gesellschaft in dem Jahr aufgelöst bzw. deren Auflösung beschlossen wird, zu dessen Ende die Kündigung erfolgen soll.

Außer aus wichtigem Grund sind das Ausscheiden von Anlegern aus der Fonds KG und die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Anleger bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann nicht vor, wenn sich die Vermögenslage eines Anlegers verschlechtert oder die Beteiligung an der Fonds KG sich nicht erwartungsgemäß entwickelt.

3. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand ist – sofern ein solcher wirksam vereinbart werden kann – der Sitz der Fonds KG vereinbart.

4. Vertrags- und Kommunikationssprache

Deutsch

5. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Zeichnungsfrist

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Änderungen werden per Nachtrag bekannt gemacht. Die Zeichnungsfrist für eine Beteiligung an der Fonds KG endet am 31. Dezember 2011. Sie kann durch entsprechende Erklärung der Geschäftsführenden Kommanditistin um einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten verlängert werden.

D. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des EGBGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen) sich an die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle wenden. Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung selbst sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank
– Schlichtungsstelle –
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Tel.: 0 69/23 88-19 07, Fax: 0 69/23 88-19 19

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Anbieterin und/oder zur Fonds KG sowie alle mit der Verwaltung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht dem Anleger zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds, zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung selbst sind bei der Ombudsstelle erhältlich. Die Adresse lautet:

VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.
Ombudsstelle
Postfach 64 02 22
10048 Berlin

Die jeweiligen Beschwerden sind schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbelegungen betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen haben. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Eine Vertretung im Verfahren ist zulässig.

2. Hinweise zum Bestehen eines Garantiefonds

Es besteht kein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme (ABl. EG Nr. L 135 S. 5) und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. EG Nr. L 84 S. 22) fallen.



Jahresabschluss der Fonds KG

Der nachfolgend dargestellte Jahresabschluss der Fonds KG zum 31. Dezember 2010 wurde unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt:

Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva in EUR	31.12.2010
<hr/>	
A. Anlagevermögen	
Sachanlagen	
Anlagen im Bau	19.812,31
B. Umlaufvermögen	
Guthaben bei Kreditinstituten	5.282,16
<hr/>	
	25.094,47
<hr/>	

Bisherige Geschäftsentwicklung und Aussichten der Fonds KG

Das Rumpfgeschäftsjahr 2010 war geprägt durch die Suche geeigneter Immobilien, die Verhandlungen mit Verkäufern, die Durchführung der Due Diligence und die Strukturierung des Fonds sowie den Abschluss von Teilen der in diesem Prospekt dargelegten Verträge, jeweils mit Unterstützung der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH. Die Fonds KG ist Mehrheitsgesellschafterin der Objekt KG und der Beteiligungs GmbH. Am 17. März 2011 hat die Objekt KG den Kaufvertrag zum Erwerb der Immobilie in der Baumschulenstraße und am 14. April 2011 für die Straßmannstraße geschlossen.

Das fortlaufende Jahr 2011 wird geprägt durch den Abschluss weiterer in diesem Prospekt beschriebener Verträge, den Erwerb weiterer Immobilien und die Platzierung des Kommanditkapitals.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Es wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

Passiva in EUR

31.12.2010

A. Eigenkapital

Kapitalanteile der Kommanditisten

1. Einlagen der Kommanditisten	5.500,00
2. Ergebniskonten der Kommanditisten	-2.597,84

2.902,16

B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

2.380,00

C. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 19.812,31)

19.812,31

25.094,47

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 21. Oktober bis zum 31. Dezember 2010

in EUR

21.10. – 31.12.2010

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.597,84
2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresfehlbetrag	-2.597,84
3. Belastung der Kapitalkonten	2.597,84
4. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00

Anhang zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2010

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Gliederung und der Ausweis der Posten der Bilanz entsprechen den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 264a HGB i.V.m. § 267 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die größenabhängigen Erleichterungen, unter anderem im Sinne des § 288 HGB, werden in Anspruch genommen.

1. Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten zzgl. Anschaffungsnebenkosten nach handels- und ertragsteuerlichen Vorschriften bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

2. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Bestände sind zum Nominalwert angesetzt.

3. Rückstellungen

Zur Abdeckung von ungewissen Verbindlichkeiten werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in angemessenem Umfang Rückstellungen gebildet.

4. Verbindlichkeiten

Die Ansätze der Verbindlichkeiten erfolgen zum Erfüllungsbetrag.

II. Ergänzende Angaben

1. Geschäftsführung

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der Komplementärin HTD9 Verwaltungs GmbH, Hamburg, Sie wird durch deren Geschäftsführung wahrgenommen. Zur Geschäftsführerin ist allein die geschäftsführende Kommanditistin, Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg, („HTB“) bestellt.

Am 6. Januar 2011 hat die HTB ihre Kommanditanteile auf die HT AIF Management GmbH („AIFM“) übertragen und ist aus der Gesellschaft ausgetreten. Die AIFM ist die neue alleinige geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft.

2. Gesellschafter

Das Kapital der Gesellschaft wird zum Stichtag wie folgt gehalten:

Komplementärin:

HTD9 Verwaltungs GmbH, Hamburg	EUR	0,00
(gez. Kapital EUR 25.000,00)		

Kommanditisten:

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg	EUR	500,00
Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg	EUR	5.000,00
		5.500,00

3. Vorjahreszahlen

Die Gesellschaft wurde im Laufe des Jahres 2010 gegründet.

Lagebericht zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2010

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG wurde am 21. Oktober 2010 gegründet und hatte bis Ende 2010 keine nennenswerte Geschäftstätigkeit aufgenommen.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Im Rumpfgeschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft planmäßig einen Jahresfehlbetrag von EUR 2.597,84 erzielt. Die ausgewiesenen Aufwendungen betreffen primär Aufwendungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie für die Buchführung. Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH hat für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine betragsmäßig und zeitlich begrenzte Patronatserklärung abgegeben.

3. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, sich 2011 direkt und/oder indirekt an in Berlin gelegenen Wohnimmobilien zu beteiligen („Beteiligung“) und den nicht durch noch abzuschließende Langfristfinanzierungen abgedeckten Teil des jeweiligen Kaufpreises, die weiteren Kaufnebenkosten und die Kosten des Fonds im Rahmen einer Kapitalerhöhung durch die Platzierung von Kommanditkapital aufzubringen.

4. Risikobericht

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes waren bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaft nicht erkennbar.

5. Prognosebericht

Die Gesellschaft erwartet künftig nach Durchführung der geplanten Beteiligung und Platzierung des Kommanditkapitals jährliche Liquiditätsüberschüsse. Auf Grund der planmäßig anfallenden Aufwendungen der Gesellschaft wird für die nächsten Jahre zunächst weiterhin mit negativen handelsrechtlichen Ergebnissen gerechnet. Insgesamt geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Ertragslage planmäßig entwickelt und mittel- bzw. langfristig Jahresüberschüsse erzielt werden.

Hamburg, den 28. Februar 2011



Michael Arndt
(handelnd für die
HTD9 Verwaltungs GmbH)



Harald Pohl
(handelnd für die
HTD9 Verwaltungs GmbH)



Dr. Bernd Walter
(handelnd für die
HT AIF Management GmbH)



Oliver Brinks
(handelnd für die
HT AIF Management GmbH)

Der Jahresabschluss wurde von KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft, Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Klingelhöferstraße 18, 10785 Berlin, zum 28. Februar 2011 geprüft und mit folgendem Vermerk bestätigt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG, Hamburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. Oktober bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. Februar 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Behrens
Wirtschaftsprüfer



Schmidt
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeber Hamburg Trust
Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohause 27
20097 Hamburg

Fotos Juergen Stumpe (Titel oben, Seiten 4–9, 11 rechts, 37–39, 42–46, 50–54, 58 links, 71–80)
Sabine Dobre (Titel unten, Seiten 15, 57, 60–69)
© ArTo – Fotolia.com (Seiten 11 links, 58 rechts)
© Aintschie – Fotolia.com (Seite 49)

Hamburg Trust
Grundvermögen und Anlage GmbH
Beim Strohhaus 27
20097 Hamburg

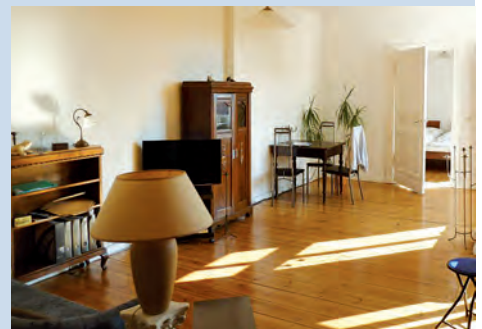
Tel. +49 (0) 40/28 09 52-167
Fax +49 (0) 40/28 09 52-499

vertrieb@hamburgtrust.de
www.hamburgtrust.de

domicilium 8 stabilis

Prospektergänzung

1. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14. Juni 2011 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG.



Hinweis:

Dieser Prospektnachtrag ist Bestandteil des Verkaufsprospektes vom 14. Juni 2011. Er muss dem Anleger ausgehändigt und der Erhalt vom Anleger bestätigt werden.



hamburgTRUST

1. Nachtrag der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH nach § 11 VerkProspG vom 8. August 2011 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14. Juni 2011 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der Hamburg Trust HTG Deutschland 9 GmbH & Co. KG

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14. Juni 2011 Folgendes bekannt:

Erwerb einer dritten Immobilie

Der Fonds hat bereits die dritte Wohnimmobilie in Berlin gekauft. Das 1910 erbaute und 1995 vollständig sanierte Wohn- und Geschäftshaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Areal Media Spree im Stadtteil Treptow und wurde für rund EUR 2,8 Mio. von privaten Verkäufern erworben. Die sechsstöckige, voll vermietete Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von rund 2.500 m² verfügt über 37 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Damit hat der Fonds bereits 41 % seines geplanten Objekt-Kapitals investiert.

Bei der Immobilie Straßmannstraße 10 in Berlin Friedrichshain sind zwei gekündigte Wohnungen erfolgreich zum 1. August 2011 nachvermietet worden. Hierbei konnten im Vergleich zur Vorvermietung Mieterhöhungen von ca. EUR 6,00 pro m² auf EUR 8,50 pro m², bzw. von EUR 6,50 pro m² auf EUR 8,00 pro m² erzielt werden. Die Steigerung der Miete von mehr als 20 % in diesen beiden Fällen zeigt das enorme Potenzial des Wohnungsmarktes in Berlin, insbesondere im Stadtteil Friedrichshain.

Veränderungen im Gesellschafterkreis der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH und in der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften

Die Dr. Seeler Verwaltungs GmbH, Hamburg, und Herr Harald Pohl, Hamburg, sind mit Wirkung zum 22. Juli 2011 als Gesellschafter der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH ausgeschieden. Der Hauptgesellschafter, HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin, hat die Geschäftsanteile der beiden ausgeschiedenen Gesellschafter vollständig übernommen.

Ferner ist geplant, dass Herr Dr. Bernd Walter aufgrund seiner umfangreichen Aufgaben in der Geschäftsführung der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH als Geschäftsführer der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH und der HT AIF Management GmbH im Laufe dieses Jahres ausscheiden wird und Herr Malte Andes in die jeweilige Geschäftsführung eintritt.

Die vorstehenden Veränderungen im Gesellschafterkreis und in der Geschäftsführung betreffen die Angaben auf den Seiten 100, 121, 122 und 147 des Verkaufsprospektes.

Veränderungen bei den personellen Verflechtungen

Die vorgenannten Wechsel im Gesellschafterkreis und in der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH haben ferner Auswirkungen auf die Darstellung der personellen Verflechtungen, Seiten 118/119,

Abschnitt VIII. des Verkaufsprospektes, bei der sich die folgenden Änderungen ergeben:

Das Ausscheiden der Dr. Seeler Verwaltungs GmbH und von Herrn Harald Pohl als Gesellschafter der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH hat die nachfolgend genannte Änderung der personellen Verflechtungen zur Folge: „Die Herren Michael Arndt, Dr. Bernd Walter und Lutz Wiemer sind unmittelbar an der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH beteiligt.“

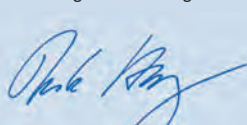
Die beabsichtigten Wechsel in der Geschäftsführung der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH und der HT AIF Management GmbH im Laufe des Jahres 2011 werden folgende Ergänzung der personellen Verflechtungen nach sich ziehen: „Herr Malte Andes als Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG, der HT AIF Management GmbH, ist zugleich als Geschäftsführer der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH tätig. Außerdem ist Herr Andes als Angestellter für die mit dem Vertrieb beauftragte Anbieterin tätig. Neben diesen Tätigkeiten ist Herr Andes nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, der Fonds KG Fremdkapital geben oder die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.“

Weitere Fonds der Anbieterin erreichen Vollplatzierung

Die ebenfalls von der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH angebotenen Fonds Finest Selection und Finest Selection 2, die die Anbieterin gemeinsam mit dem US-amerikanischen Partner Paramount Group Inc., New York, initiiert hat, sind beide platziert. Die Finest Selection-Fonds bieten Anlegern die Möglichkeit, gemeinsam mit anderen internationalen Partnern am US-Immobilienmarkt, insbesondere in Bürogebäude in New York City zu investieren. Der in eine Neubau-Wohnanlage in Böblingen (Region Stuttgart) investierende Fonds domicilium 7 befindet sich nunmehr ebenso in der Platzierung wie der Fonds FORum – Park Office, der in eine Neubau-Büroimmobilie in Karlsruhe investiert.

Die vorstehenden Veränderungen und Ergänzungen betreffen die Angaben auf den Seiten 33 und 34 des Verkaufsprospektes.

Hamburg, den 8. August 2011



Dirk Hasselbring
Geschäftsführer
Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH



Dr. Bernd Walter
Geschäftsführer
Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH