



# domicilium 7



hamburgTRUST

# Inhalt

<b>Verantwortung für den Prospektinhalt</b>	<b>3</b>	<b>Steuerliche Grundlagen</b>	<b>84</b>
<b>Editorial</b>	<b>5</b>	1. Vorbemerkungen	84
<b>Angebot im Überblick</b>	<b>6</b>	2. Einkommensteuer	84
<b>Die domicilium-Reihe</b>	<b>14</b>	3. Solidaritätszuschlag	89
<b>Risiken</b>	<b>19</b>	4. Kirchensteuer	89
Allgemeine Hinweise	19	5. Gewerbesteuer	89
I. Allgemeine Risiken	20	6. Grunderwerbsteuer	89
II. Immobilienrisiken	20	7. Umsatzsteuer	90
III. Zins-/Fremdfinanzierungsrisiken	22	8. Vermögensteuer	90
IV. Steuerliche Risiken	23	9. Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
V. Fondsspezifische Risiken	25	10. Grundsteuer	91
VI. Fondsspezifische anlegergefährdende Risiken	27	11. Investmentsteuergesetz	91
<b>Anbieterin und Partner</b>	<b>28</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>92</b>
<b>Chancen</b>	<b>34</b>	Vorbemerkungen	92
<b>Zweitmarkt</b>	<b>38</b>	I. Konzept und Struktur der Beteiligung	92
<b>Wohnimmobilienmarkt</b>	<b>42</b>	II. Die Fonds KG (Emittentin)	93
<b>Investitionsstandort</b>	<b>52</b>	III. Treuhand	104
<b>Immobilienstandort</b>	<b>58</b>	IV. Objekt KG und Beteiligungs GmbH	106
<b>Objektbeschreibung</b>	<b>64</b>	V. Immobilie, Erwerb der Immobilie	108
<b>Wirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>70</b>	VI. Finanzierung	111
Investitionsplan	73	VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen	113
Prognoserechnung	76	VIII. Verflechtungen	116
Liquidationsrechnung	81	<b>Vertragsgesellschaften</b>	<b>118</b>
Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose	82	<b>Zeichnungshinweise</b>	<b>122</b>
		<b>Gesellschaftsvertrag</b>	<b>123</b>
		<b>Treuhandvertrag</b>	<b>138</b>
		<b>Verbraucherinformationen für den Fernabsatz</b>	<b>144</b>
		<b>Jahresabschluss der Fonds KG</b>	<b>148</b>

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

## Verantwortung für den Prospektinhalt

### Vollständigkeitserklärung

Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH („Hamburg Trust“) mit Sitz in Hamburg, vertreten durch die Geschäftsführer Dirk Hasselbring 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 8 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 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: 1. Juli 2011



Dirk Hasselbring



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 Vermögensaufbau und -erhalt. Erst an zweiter Stelle folgt Gold, auf das 58 % der Umfrageteilnehmer setzen. Dieses große Vertrauen ist berechtigt: Selbst in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten behalten sie neben ihrem Materialwert auch einen Gebrauchswert – ihre Nutzung macht sich bezahlt. Gerade deutsche Wohnimmobilien erfreuen sich wachsender Beliebtheit bei privaten und institutionellen Anlegern. Hier sehen etwa die Experten von Deutsche Bank Research aktuell gute Gründe, ein Engagement zu prüfen.

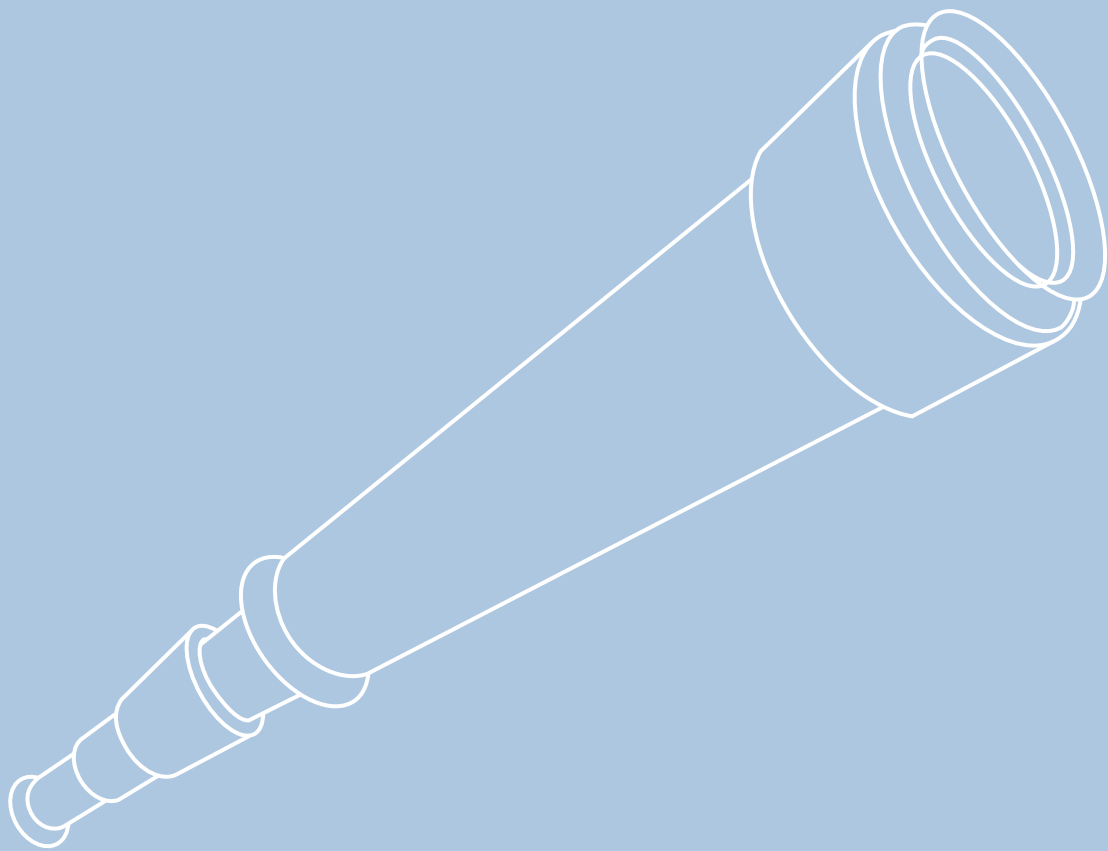
Wohnimmobilien bieten gute Ertrags-Perspektiven, denn die Mieten in Deutschland steigen weiter: Neubauwohnungen konnten 2010 um bis zu 2,5 % zulegen. Der Bedarf wird durch die derzeit niedrigen Baufertigstellungen nicht gedeckt und der Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf sowie die wachsende Zahl kleinerer Haushalte stärkt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, gerade in Ballungsgebieten wie etwa dem Raum Stuttgart.

Davon profitieren die Wohnimmobilien-Fonds der domicilium-Reihe. Der aktuelle Fonds domicilium 7 investiert in 121 Neubau-Wohnungen im Stuttgarter Einzugsgebiet. Das ehemalige Flugfeld, heute ein aufstrebendes Wohn- und Geschäftsviertel, das zum Teil auf Böblinger, zum Teil auf Sindelfinger Gemarkung gelegen ist, zieht durch seine zentrale Lage vielfältige Unternehmen und Organisationen als Mieter an. An dieser Toplage entstehen helle, energieeffiziente Wohnungen, nur wenige Schritte vom Bahnhof und dem Böblinger Stadtzentrum entfernt. Die zentrale Lage, die Nähe zu Einrichtungen wie Schule und Kindergarten und die hochwertige Ausstattung der Wohnungen bieten beste Voraussetzungen für eine gute Wertentwicklung des Neubauprojektes.

Eine Empfehlung also für alle Anleger, die die Kompetenz eines mehrfach ausgezeichneten Anbieters, eine konservative Fondskonzeption und regelmäßige Auszahlungen 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 7

### Kurzübersicht

<b>Produktbezeichnung</b>	domicilium 7
<b>Produktart</b>	Unternehmerische Beteiligung/Immobilien Deutschland
<b>Emittent</b>	Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG
<b>Fondsobjekt</b>	Neubau-Wohnanlage auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (Fertigstellung geplant für Sommer 2012)
<b>Investitionsvolumen</b>	rund EUR 31 Mio. inkl. Agio
<b>Eigenkapital</b>	rund EUR 18 Mio. inkl. Agio
<b>Auszahlungen</b>	5 % p. a. vor Steuern
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 10.000; höhere Beteiligungen müssen durch 1.000 teilbar sein; jeweils zzgl. 5 % Agio
<b>Laufzeit</b>	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 8 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 erwirbt rund 95 % der Anteile an der HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG (nachfolgend kurz „Objekt KG“) und der HT Böblingen Beteiligungs GmbH (nachfolgend kurz „Beteiligungs GmbH“) (Anlageobjekte). Die Fonds KG wird somit mittelbar rund 99,74 % eines in Böblingen im Raum Stuttgart gelegenen Wohnprojektes erwerben: Der Gebäudekomplex umfasst ca. 10.272 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche, 121 Wohnungen und 181 Tiefgaragenstellplätze (siehe Seite 92 f.).

Das Angebot richtet sich an Privatpersonen mit langfristigem Anlagehorizont, die sich der unternehmerischen Risiken bewusst sind, deren Wohnsitz oder ständiger Aufenthalt in Deutschland liegt und die dort unbeschränkt steuerpflichtig sind. Teilplatzierungen können auch in der Schweiz erfolgen; die Höhe dieser Teilbeträge steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Eine erstmalige Kündigungsmöglichkeit besteht zum 31. Dezember 2029.

### 2. Standort

**Mittelzentrum Böblingen in der Metropolregion Stuttgart**

- Toplage im Stuttgarter Umland: Vom Stuttgarter Flughafen fährt man mit Auto oder S-Bahn etwa 20 Minuten nach Böblingen, vom Hauptbahnhof mit Auto oder S-Bahn nur 25 Minuten.
- Der Landkreis gilt als Hochtechnologie-Standort und Hochburg schwäbischen Einfallsreichtums, 14 % aller Böblinger Kreisbürger haben einen Hochschulabschluss.
- International renommierte Firmen haben hier ihre deutsche Niederlassung: z. B. der US-Computerkonzern Hewlett-Packard, das US-Messtechnik-Unternehmen Agilent. Hier liegt auch das weltweit größte Daimler-Werk Sindelfingen.
- Im Dezember 2010 hat die Landesregierung die Ansiedlung eines Technologie- und Innovationszentrum Umwelttechnik und Ressourceneffizienz im Kreis Böblingen beschlossen.
- Im bundesweit angelegten Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft belegt der Landkreis Böblingen den sechsten Platz – als bester in Baden-Württemberg.
- Im Bundesranking der Prognos AG zu den Zukunftschancen der Regionen besetzt der Kreis Böblingen einen Spitzenplatz: Nr. 5 von mehr als 400.

### 3. Fondsobjekt

- Moderne Neubau-Wohnanlage mit ca. 10.272 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche und 181 Tiefgaragenstellplätzen
- Breite Streuung des Mieterrisikos durch 121 Wohneinheiten
- Gehobene Ausstattung entspricht modernen Ansprüchen
- Nachfragegerechte Wohnungsgrößen und Grundrisse mit klarem Schwerpunkt bei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen

- Energieeffiziente Bauweise: KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)
- Schutz vor überhöhtem Kaufpreis: Der Kaufpreis richtet sich nach der tatsächlich erzielten Miete. Außerdem übernimmt die Fonds KG die Immobilie erst, wenn mindestens 90 % der Mietfläche vermietet ist. Am Ende der Nachvermietungsfrist gegebenenfalls verbleibende Leerstandsflächen werden nur zu 70 % des durchschnittlichen Kaufpreises der vermieteten Flächen übernommen.
- Baubeginn Anfang 2011 – geplante Fertigstellung Mitte 2012

#### 4. Wertgutachten

Die BulwienGesa AG ist mit über 50 Mitarbeitern eines der größten unabhängigen Marktforschungs- und Beratungsunternehmen in Deutschland in den Themenfeldern Immobilien sowie Standort- und Regionalanalyse. Die Fonds KG hat BulwienGesa am 20. Dezember 2010 mit der Bewertung und dem Rating der Immobilie beauftragt. Dabei werden wesentliche Immobilienparameter nach einem standardisierten Verfahren bewertet. Die Notenskala reicht von 1 (absolute Spitze) bis 10 (sehr schlecht).

- BulwienGesa ermittelt einen Marktwert zum 5. Januar 2011 in Höhe von EUR 23,8 Mio. ohne Grunderwerbsteuer und Maklercourtage. Der ermittelte Wert basiert auf dem Ertragswertverfahren mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren, bei einer Anfangsmiete von rund EUR 1,3 Mio. pro Jahr. Dies entspricht einem Kaufpreisfaktor in Höhe des 18,2-Fachen der Jahresmiete.
- BulwienGesa vergab ein Gesamtrating mit der sehr guten Note 2,70. Hervorzuheben ist insbesondere das Objektrating mit der Note 1,48.

#### 5. Fondsvolumen und Haftung

- Das konsolidierte Investitionsvolumen der Fonds KG, der Objekt KG und der Beteiligungs GmbH beträgt rund EUR 31 Mio. inkl. Agio.
- Das Eigenkapital der Fonds KG beträgt rund EUR 18 Mio. inkl. Agio.
- Die konsolidierte Fremdkapitalquote liegt bei rund 41 %; es besteht eine reine Euro-Finanzierung mit langfristiger Zinsicherheit.
- 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 97).

Der auf der Folgeseite dargestellte konsolidierte Investitionsplan enthält alle Positionen in der Höhe, in der sie wirtschaftlich auf die Fonds KG entfallen. Die Substanzquote inklusive Investitionsreserve liegt bei rund 81 % (zuzüglich Liquiditätsreserve), die Eigenkapitalquote beträgt rund 59 %.

Dies ist ein konsolidierter Investitionsplan, das heißt, alle Investitionen der Objekt KG sowie das Fremdkapital der Objekt KG sind mit dem Anteil der Fonds KG an der Objekt KG einbezogen. Dieser beträgt mittelbar und unmittelbar rund 99,74 % (siehe Seite 72 ff.). Die Reserven und fondsabhängige Kosten werden mit Ausnahme der Darlehensvermittlungsgebühr zu 100 % von der Fonds KG getragen.

Eine Mittelverwendungskontrolle durch einen externen Dritten wurde nicht beauftragt.

#### 6. Einzahlung und Beitritt

Einzahlungstermine: 10 % der Beteiligung zuzüglich Agio in Höhe von 5 % (bezogen auf die gesamte Beteiligung) sind innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Erhalt der Annahmeerklärung des Beitritts einzuzahlen. Die Zahlung der restlichen 90 % der Beteiligung erfolgt auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen, zur Übergabe der Immobilie voraussichtlich zum 1. Januar 2013.

Der Beitritt der Anleger erfolgt bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen mit Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin.

#### 7. 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 97 ff.). Grundsätzlich hat der Anleger Kontroll-, Entnahme- und Gewinnverteilungsrechte an der Fonds KG. Es gilt der Gesellschaftsvertrag (siehe Seite 123 ff.).

#### 8. 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 Ertrags- und Abgeltungsteuer. In der Kalkulation wurden 33 % Ertragsteuer und 25 % Abgeltungsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) berücksichtigt.



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

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe	in % des EK inkl. Agio	pro m <sup>2</sup> Mietfläche
1. Anschaffungskosten für den Erwerb und die Herstellung des Anlageobjektes inkl. Nebenkosten und Investitionsreserve	24.861.438	80,5	137,3	2.420
2. Fondsabhängige Kosten				
2.1. Vergütungen	3.203.776	10,4	17,7	312
2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage	539.189	1,7	3,0	52
3. Sonstiges	1.852.088	6,0	10,2	180
4. Liquiditätsreserve	422.463	1,4	2,3	41
<b>Summe</b>	<b>30.878.954</b>	<b>100,0</b>	<b>170,5</b>	<b>3.006</b>

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
1. Eigenkapital		
1.1. Gründungsgesellschafter	5.000	0,02
1.2. einzuwerbendes Eigenkapital	17.245.000	55,8
1.3. Kapitalrücklage (Agio)	862.250	2,8
2. Fremdkapital	12.766.704	41,3
<b>Summe</b>	<b>30.878.954</b>	<b>100,0</b>



### 9. Anbieterin und Partner

#### Mörk Projektträger + Immobilien

1902 von Georg Mörk in Leonberg gegründet, ist die heute in vierter Generation im Familienbesitz befindliche Firmengruppe Mörk aus kleinen Anfängen zu einem bundesweit tätigen Anbieter für schlüsselfertiges Bauen gewachsen. Die Mörk Bau GmbH & Co. KG fungiert als Generalunter- und -übernehmer im Gewerbe-, Wohnungs- und Industriebau. Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist eine 100%ige Tochter und tätig als Bauträger und Projektentwickler in Baden-Württemberg, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Das Unternehmen entwickelt und baut moderne Wohnungen und Häuser erfolgreich seit mehr als 27 Jahren für private Kunden und institutionelle Investoren.

Der Firmensitz der Mörk-Gruppe befindet sich seit Gründung vor 109 Jahren in Leonberg.

#### 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 7 der sechste Fonds aus einer Reihe mit Neubau-Wohnentwicklungen.

### 10. Leistung

Das Leistungsspektrum von Hamburg Trust erstreckt sich über drei Felder: geschlossene Immobilienfonds, Immobilienspezialfonds und Asset Management.

Im Leistungsbereich der geschlossenen Immobilienfonds investiert der Initiator schwerpunktmäßig in Wohnimmobilien, Büro-Objekte 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: Der Fonds domicilium zahlt bereits planmäßig aus, der Nachfolgefonds domicilium 3 war schon wenige Wochen nach dem Vertriebsstart voll platziert. Seit Mai 2010 – und damit zwei Monate vor Plan – ist die Anlage in Hamburg Bergedorf voll vermietet. Hamburg Trust setzt die erfolgreiche Fondsreihe mit Wohnungen an wachstumsstarken Standorten weiter fort: 2010 konnte der Fonds domicilium 5 platziert werden, schon im September startete der Vertrieb für den domicilium 6. Zudem erhielt Hamburg Trust 2010 erneut den Scope Award als bestes Emissionshaus in der Kategorie „Geschlossene Fonds: Immobilien Deutschland“.





## Beispielrechnung bei unterschiedlichen Beteiligungshöhen (Prognose)

in EUR\*

Nominalbeteiligung	25.000	50.000	100.000
<b>Beteiligung inkl. 5 % Agio</b>	<b>26.250</b>	<b>52.500</b>	<b>105.000</b>
geplante Auszahlungen während der Laufzeit	20.000	40.000	80.000
in % des nom. Eigenkapitals	80,0 %	80,0 %	80,0 %
Steuern im Prognosezeitraum vor Verkauf**	-1.889	-3.778	-7.556
Ergebnis nach Steuern kumuliert	18.111	36.222	72.444
in % des nom. Eigenkapitals	72,4 %	72,4 %	72,4 %
<b>Liquidation im Jahr 2028</b>			
Anteil am Veräußerungserlös***	28.082	56.164	112.327
<b>Gesamtmittelrückfluss nach Steuern</b>	<b>46.193</b>	<b>92.386</b>	<b>184.771</b>
in % des nom. Eigenkapitals	184,8 %	184,8 %	184,8 %

\* gerundete Werte

\*\* Einkommensteuer: kalkulierter Einkommensteuersatz 45 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer

\*\*\* Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält bei einem Verkauf der Immobilie/Anteile eine erfolgsabhängige Exit-Vergütung.

# 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- 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 erhöht die konservative Fondskonzeption die Sicherheit für die Anleger. 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 oder München 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 vielfach an etablierten Toplagen 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.
- **Wohnprojekte für moderne Ansprüche:** Die domicilium-Fonds investieren bevorzugt in Neubau-Objekte mit energieeffizienter Bauweise. Die einzelnen Wohneinheiten sind attraktiv in Größe und Wohnungszuschnitt. Sie sind nach Möglichkeit mit Fahrstuhl, Einbauküche, Balkon oder Terrasse, ausreichend Strom- und Telefonanschlüssen sowie überdachten Pkw-Stellplätzen ausgestattet.
- **Hohe Markteintrittsbarrieren für Dritte:** Idealerweise sind die Rahmenbedingungen für einen Markteintritt Dritter schwierig oder nicht sinnvoll, denn Lage, Anbindung und Ausstattung der Objekte sind nicht replizierbar. Das Angebot vergleichbarer Objekte ist begrenzt, so können die Fonds exklusive Marktchancen nutzen.

## 2. Höhere Sicherheit durch konservatives Fondskonzept

- **Vermeidung von Erstvermietungsrisiken:** Hamburg Trust erwirbt den Neubau erst, wenn ein hoher Mindestvermietungsstand erreicht ist. Gegebenenfalls verbleibende Leerstandsflächen werden – nach einer Zeit der Nachvermietung – nur zu einem bestimmten Prozentsatz des regulären Kaufpreises übernommen. Der Anleger entgeht so den typischen Erstvermietungsrisiken und kann sicher sein, in eine gut vermietete Immobilie zu investieren.
- **Kaufpreissicherheit:** Der Kaufpreis wird mit dem Verkäufer der Immobilie so vereinbart, dass er sich nach der tatsächlich erzielten Miete berechnet. Damit ist sichergestellt, dass kein zu hoher Preis für die Immobilie gezahlt wird. Üblicherweise bildet die prognostizierte Miete die Basis für den Kaufpreis. In solchen Fällen besteht die Gefahr, die Immobilie zu einem überteuerten Preis zu kaufen: Etwa wenn der Verkäufer unrealistisch hohe Mieten prognostiziert, die dann in der Praxis nicht erzielt werden können.
- **Zinssicherheit:** Für die Fonds werden die Zinsen langfristig festgeschrieben. Anleger riskieren so innerhalb der Laufzeit der Zinsbindung auch bei steigenden Zinsen keinen unvorhersehbaren Kostenanstieg.
- **Kein Währungsrisiko:** Die Finanzierung der Immobilie 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, beträgt die Eigenkapitalquote bei den domicilium-Fonds i. d. R. mehr als 50 %.
- **Vorteilhaftes Steuerkonzept:** Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt.

## 3. Asset Management verbessert aktiv die Ergebnisse

- **Laufendes Bau-Controlling:** Hamburg Trust beteiligt sich mit eigenen Sachverständigen an der Bautenstandsdokumentation, an der Prüfung von Bautenständen sowie an der baubegleitenden Qualitätskontrolle. Der Initiator begleitet auch die Abnahme von Bauleistungen.
- **Professionelles Immobilien-Management:** Hamburg Trust bringt sich schon früh bei der Projektentwicklung ein: Von der Bemusterung aller sichtbaren Teile von der Fassade bis zu den hochwertigen Fliesen bis hin zur Ausgestaltung der Mietverträge achtet der Initiator darauf, dem Fondsobjekt den bestmöglichen Start zu geben.
- **Klare Vorgaben zur Vermietung:** Der Projektentwickler übernimmt die Erstvermietung der Wohnanlage anhand einer von Hamburg Trust vorgegebenen Bonitätsprüfung zusammen mit einem Standardmietvertrag mit Mietstaffel.

## domicilium-Fonds: Einem Direktinvestment klar überlegen

Mit dem domicilium-Modell werden Projektentwicklungs- und Erstvermietungsrisiken minimiert, die Rentabilität 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 bietet höhere Sicherheit und Renditechancen:** Statt in nur ein bis zwei Wohnungen vor der eigenen Haustür investieren die Immobilienfonds von Hamburg Trust jeweils in verschiedenen Metropolregionen und in Mittelzentren dazu. So können Anleger ihr Vermögen diversifizieren, selbst bei geringerem Eigenkapital-Einsatz. Und durch die Streuung auf mehr als 100 Parteien fallen Mietausfälle durch Umzugsleerstand oder Zahlungsverzug kaum ins Gewicht. Im Gegenteil: Bei einer moderaten Fluktuation können sogar Mietsteigerungen realisiert werden.
- **Wirtschaftliche Vorteile einer Fondslösung:** Erwerb und Betrieb einer Eigentumswohnung erfordern einigen Aufwand. 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 eine frühe Investitionsentscheidung noch Einfluss auf die Gestaltung des Objektes nehmen und ihren breiteren Verhandlungsspielraum gegenüber dem Verkäufer zu Gunsten der Anleger nutzen. Überdies ergeben sich auch durch Paketkäufe Preisvorteile. All diese Optionen stehen privaten Einzelinvestoren nicht offen. Um die Kosten weiter zu reduzieren, versucht man bei Hamburg Trust Grunderwerbsteuerbelastung oder Maklercourtage weitgehend zu vermeiden.
- **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 der Fondslösung stehen dem nur die Beratung, die Prospektlektüre und 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 7 bereits der sechste Fonds aus einer Reihe mit Neubau-Wohnprojekten.

Prüfen Sie eingehend domicilium 7



Machen Sie sich ein Bild.

# Risiken

## Allgemeine Hinweise

Mit einer Beteiligung an der Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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 die gleichzeitige negative Entwicklung mehrerer Einflussgrößen kann zur Insolvenz der Fonds KG oder der Objekt KG und damit auch der Fonds KG führen. Folge einer solchen Insolvenz kann der Totalverlust des vom Anleger 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 die Immobilie 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 Grundstückshandels.

## 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, der Errichtung bzw. der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie 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 Ankaufsprüfung und des Erwerbs der Immobilie, der Erstellung des Steuergutachtens, der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsrechnung und der Erstellung 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. Immobilienrisiken

#### 4. Erhöhung der Investitionskosten

Die im Investitionsplan 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 Kostenerhöhungen, da nicht in jedem Fall ein Festpreis vereinbart werden konnte bzw. Kosten teilweise lediglich kalkuliert werden konnten. Dies gilt insbesondere für den Kaufpreis der Immobilie durch die Objekt KG, der sich nach der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettokaltmiete richtet. Überschreitet die tatsächliche Grundfläche die Flächenangaben aus den Grundrissen und Mietverträgen, muss die Objekt KG einen höheren Kaufpreis zahlen als geplant. Des Weiteren kann sich der Kaufpreis erhöhen, wenn der Verkäufer in einem festgelegten Zeitraum nach der Übergabe der Immobilie bei der Kaufpreisberechnung noch nicht berücksichtigte Wohnflächen oder die Gewerbefläche vermietet oder Mieter nachweist. In Höhe dieses Mehrkaufpreises müsste die Objekt KG, wenn die Liquiditätsreserve und die Investitionsreserve nicht ausreichen, das bereits bestehende langfristige Immobiliendarlehen weiter ausschöpfen und ggf. ein zusätzliches Darlehen aufnehmen.

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

#### 5. Zusätzliche Instandhaltungs-, Betriebs- und Modernisierungskosten

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objekt KG beinhaltet prognostizierte Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie sowie Betriebskosten, für die die 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 Investi-

tionen zur Werterhaltung der Immobilie 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.

#### **6. Fertigstellungsrisiko**

Mit dem Bau der Immobilie wurde zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch nicht begonnen. Die Fertigstellung der Immobilie ist für den 30. Juni 2012 geplant. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht vertragsgemäß fertiggestellt wird. Dies kann zu einer späteren Übergabe der Immobilie – verbunden mit entsprechend späteren Mieteinnahmen – bis hin zum möglichen Rücktritt der Objekt KG vom Grundstückskaufvertrag (falls die abnahmereife Fertigstellung sich bis nach dem 31. Oktober 2012 verzögert oder bis nach dem 31. März 2013 nicht für mindestens 90 % der vermietbaren Wohnflächen Mietverträge abgeschlossen oder durch den Verkäufer angemietet wurden) führen. Sollte die Objekt KG vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten, müsste die Fonds KG abgewickelt werden.

Eine Rückabwicklung der Fonds KG kann den vollständigen Verlust des Kapitals des Anlegers nach sich ziehen. Eine verspätete Übergabe der Immobilie kann eine Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger zur Folge haben.

#### **7. Bauausführung**

Die Immobilie ist ein Neubau. Es besteht das Risiko unsachgemäßer Errichtung des Bauvorhabens, z. B. können Baumängel auftreten, die bei der Abnahme der Immobilie nicht erkannt wurden oder die von der Sachmängelhaftung nicht vollständig abgedeckt sind. Eventuelle Kosten aus einer Beseitigung von Baumängeln oder anderer Probleme bei der Bauausführung, für die keine Gewährleistung besteht bzw. die sich nicht durchsetzen lässt (z. B. wegen Ablauf der Verjährungsfrist), können zu nicht kalkulierten Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen oder Mietminderungen zu Lasten der Fonds KG führen.

Dies kann zu geringeren oder keinen Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **8. Garantien im Grundstückskaufvertrag**

Die von der Verkäuferin der Immobilie in dem Kaufvertrag gegenüber der Objekt KG abgegebenen Garantien, Gewährleistungen und Freistellungsverpflichtungen sind nicht in voller Höhe abgesichert. Es besteht daher das Risiko, dass Ansprüche aus den Garantien bzw. Gewährleistungs- und Freistellungsansprüche gerichtlich geltend gemacht werden müssen und diese auch beim Obsiegen in einem gerichtlichen Verfahren mangels Bonität des Anspruchsgegners nicht durchsetzbar sind. Zudem sind bestimmte Ansprüche gegen die Verkäuferin der Immobilie der Höhe nach begrenzt.

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

#### **9. Mieteinnahmen-/Mietausfallrisiko**

Ein wesentlicher Faktor für den Ertrag des Beteiligungsangebots ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie. Es besteht jedoch grundsätzlich das Risiko, dass diese Einnahmen nicht nachhaltig erreicht werden, da die Entwicklung des Mietmarktes von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. U. a. kann sich der Lebenshaltungsindex anders entwickeln als kalkuliert, was sich auf die Mietanpassung auswirken kann. Ferner besteht das Risiko, dass die nach Fertigstellung der Immobilie vermietbare Fläche geringer ist als kalkuliert und die Mieteinnahmen dadurch beeinflusst werden. Die der Prognose zugrunde gelegten Berechnungen unterstellen zudem, dass die Mieter der von der Objekt KG erworbenen Immobilie 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 2 % berücksichtigt. Nach regulärem Ablauf der Mietverträge besteht darüber hinaus das Risiko, dass eine Neuvermietung der betreffenden Flächen anschließend nur zu einem niedrigeren Mietzins, nicht direkt im Anschluss, nur teilweise oder überhaupt nicht erfolgen kann. Die Bestandsmieter könnten zudem beispielsweise aufgrund von auftretenden Mängeln an der Immobilie 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 so verlustig gehen.

#### **10. Risiko aus der Verpfändung der Mieterträge und Bestellung von Grundpfandrechten**

Aufgrund der Abtretung aller Mietzinsforderungen aus sämtlichen Mietverträgen bezüglich der Immobilie 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 Grundstück besichert.

Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen die Zahlungsverpflichtungen) unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung der Darlehensgeberin in die Immobilie 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 vermindernden Auszahlungen an die Anleger führen. Darüber hinaus kann auch die Vermögensanlage des Anlegers geschmälert werden oder vollständig verlustig gehen.

#### 11. Risiken unvollständiger Versicherungen und höherer Versicherungskosten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Risiken für die Immobilie 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. Hinsichtlich der 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.

#### 12. Baumängel; Altlasten und Schadstoffe

Es ist möglich, dass nach einer mangelhaften Bauausführung eventuelle Schäden erst nach Ablauf der betreffenden Garantie- oder Gewährleistungsfrist festgestellt werden, sodass außerplanmäßige Instandsetzungsaufwendungen bei der Objekt KG entstehen können, die das wirtschaftliche Gesamtergebnis beeinträchtigen. Zudem liegt das Grundstück im Bereich eines Bombardierungsgebietes. Obwohl es von einem Kampfmitteldienst geräumt wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass vor Beginn oder während der Bauarbeiten weitere Blindgänger oder andere Altlasten gefunden werden, deren Entfernung weitere Kosten verursacht.

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

#### 13. Eigentumsübergangs- und Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der bereits abgeschlossene, aber dinglich noch nicht vollzogene Grundstückskaufvertrag nicht vollzogen oder rückabgewickelt wird und somit kein Eigentum an der geplanten Immobilie begründet werden kann. Es bestehen noch nicht erloschene Rücktrittsrechte für beide Parteien aus dem Grundstückskaufvertrag. Zudem besteht das Risiko, dass der zwischen dem Verkäufer und dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen abgeschlossene und vollzogene Vorerwerbsvertrag rückabgewickelt wird. Es bestehen noch nicht erloschene dinglich gesicherte Rücktritts- und Wiederverkaufsrechte des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, auf dessen Bestand die Objekt KG keine Einflussmöglichkeit hat.

In beiden Fällen der möglichen Rückabwicklung kann es zu einer Liquidation der Fonds KG kommen, es können Transaktionskosten für den Vertragsschluss und seine Abwicklung anfallen und im Vertrauen auf den Immobilienerwerb bereits eingesetztes Kapital der Fonds KG bzw. der Objekt KG kann verloren gehen (zur Liquidation der Fonds KG siehe auch Nr. 33). Bei einer Rückabwicklung des Vorerwerbsvertrages oder des Grundstückskaufvertrages kann die Vermögensanlage des Anlegers insgesamt gefährdet werden. Auch die nur verzögerte Abwicklung des Grundstückskaufvertrages kann zu Kosten führen, insbesondere 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.

#### 14. Risiko der Wertentwicklung

Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie ist u. a. abhängig von der Wertentwicklung verschiedener Faktoren. Sofern sich die Märkte, der Standort oder die Immobilie 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 Immobilie investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Der geplante Veräußerungszeitpunkt kann sich verschieben – und sofern die Immobilie 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 können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder komplett entfallen. Es kann zu einer Schmälerung oder einem Totalverlust der Vermögensanlage kommen.

### III. Zins-/Fremdfinanzierungsrisiken

#### 15. Kapitaldienststrisiken aus einer Änderung der Zinssätze

Im Rahmen der langfristigen Finanzierung auf Ebene der Objekt KG besteht das Risiko von Zinssteigerungen außerhalb der vereinbarten Darlehenslaufzeit, d. h. vor dem 1. Juli 2013 und nach dem 31. Dezember 2022. Bei der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung besteht das Risiko, dass diese länger als kalkuliert in Anspruch genommen wird oder der Zinssatz im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung durch den Darlehensgeber höher ausfällt als kalkuliert.

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.

#### 16. 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.

#### **17. Risiko bei einer Verlängerung und aus der Kündigung der Fremdfinanzierung sowie bei Abschluss zusätzlicher Finanzierungen**

Der Immobilienkreditvertrag räumt der finanzierenden Bank unter bestimmten Voraussetzungen außerordentliche Kündigungsrechte ein. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung des vorgenannten Vertrages 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 (siehe auch Nr. 33 zur Liquidation der Fonds KG).

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. Dezember 2022 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 Liquiditäts- und Investitionsreserve 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 65 % übersteigen, so ist das Darlehen auf einen Betrag zurückzuführen, der einen LTV von höchstens 65 % gewährleistet. Weiter ist während der gesamten Darlehenslaufzeit ein Zinsdeckungsgrad (sog. Interest Cover Ratio, „ICR“) von mindestens 140 % einzuhalten (Nettomieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten von pauschal 10 % der Nettomieteinnahmen, dividiert durch 5,5 % indikativer Zinssatz). 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. Darüber hinaus ist die finanzierende Bank auch dann zur Kündigung des Darlehens berechtigt, wenn die Objekt KG nicht bis zum 30. Juni 2013 sämtliche im Immobilienkreditvertrag genannte Bedingungen und Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt und die vorgesehenen Sicherheiten nicht gestellt hat.

Der Kreditvertrag zur Eigenkapital-Zwischenfinanzierung räumt der Kreditgeberin ebenfalls außerordentliche Kündigungsrechte unter bestimmten Bedingungen ein. Sollte es zu einer außerordentlichen

Kündigung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung kommen, besteht das Risiko, dass die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung nicht gesichert ist und für den Anleger den Totalverlust einer Anlage zur Folge haben kann.

Es besteht das Risiko, dass die Fonds KG zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrages 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.

## **IV. Steuerliche Risiken**

### **18. 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 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 Prospekt-darstellung abweichen.

### **19. 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. Das steuerliche Konzept der hier angebotenen Beteiligungsmöglichkeit ist mit einer bereits kürzlich realisierten Konzeption der Anbieterin vergleichbar. Da in der Konzeption noch keine Betriebsprüfung stattgefunden hat, liegen der Anbieterin bisher weder aus dieser Konzeption noch aus vergleichbaren, in der Vergangenheit bereits initiierten Beteiligungsmodellen Erfahrungswerte vor.

Sollte die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten, dass die Objekt KG oder die Fonds KG (beispielsweise aufgrund der Erbrin-

gung von gewerblichen Sonderleistungen) originär gewerblich tätig sind, würde dies insbesondere infolge der dann bestehenden Gewerbesteuerpflicht hinsichtlich der aus diesem Beteiligungsangebot vermittelten Vermietungseinkünfte zu verminderten Mittelrückflüssen an die Anleger führen. Darüber hinaus würde insbesondere ein etwaiger Veräußerungsgewinn hinsichtlich der Immobilie 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.

#### 20. Aberkennung der Einkunftserzielungsabsicht

Werbungskosten der Anleger, insbesondere eine Fremdfinanzierung der von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen sowie vorzeitige Anteilsübertragungen können 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.

#### 21. Aufteilung der Anschaffungskosten

Aufgrund des bei Personengesellschaften geltenden Transparenzprinzips wird mit der Beteiligung an der Fonds KG im Wesentlichen anteilig die im Eigentum der Objekt KG befindliche Immobilie erworben. Für die Ermittlung der steuerlich zulässigen Absetzungen für Abnutzungen ist eine Aufteilung der mit dem Erwerb der Immobilie 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 nachteilig abweichende Aufteilung vorgenommen wird. Dies hätte unmittelbaren Einfluss auf das steuerliche Ergebnis der Anleger, was zu höheren Steuerbelastungen der Anleger führen kann.

#### 22. Steuerliche Ergebnisverteilung

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wird insbesondere in den Jahren bis 2011, ggf. auch 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 Ergebnis-

verteilung von der Finanzverwaltung nicht anerkannt werden, könnte dies bei einzelnen Anlegern zu höheren Steuerbelastungen führen.

#### 23. Umsatzsteuer

Da das im Eigentum der Objekt KG befindliche Objekt nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet werden kann 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.

#### 24. 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.

#### 25. 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.

#### 26. 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. 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.

#### 27. 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.

### V. Fondsspezifische Risiken

#### 28. 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 nach Fertigstellung der Immobilie 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 Einwerbung des Eigenkapitals oder verspäteten Einzahlung der Einlage durch die Anleger kann unter Umständen eine zusätzliche Inanspruchnahme einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung aus dem Immobilienkreditvertrag mit der finanzierenden Bank notwendig werden.

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

#### 29. 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.

#### 30. Risiko der Insolvenz, Säumigkeit oder fehlenden Bonität wesentlicher Vertragspartner

Es besteht stets das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Fonds KG oder der Objekt KG, z. B. die Platzierungsgarantin, insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Dies gilt unter anderem auch für die Pflichten der Verkäuferin der Immobilie aus dem Kaufvertrag und aus dem Vorerwerbsvertrag, insbesondere für die Pflicht, die Immobilie, an welcher die Objekt KG

noch das Eigentum erlangen muss, auf dem Grundstück errichten zu lassen. Außerdem können wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesen Fällen 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.

#### 31. 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 Immobilie 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 Marktkenntnissen 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.

#### 32. 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.

#### 33. Liquidationsrisiko

Für den Fall, dass der Fonds KG bis zur Fertigstellung der Immobilie nicht genügend Anleger beigetreten sein sollten, um die beabsichtigte Investition zu finanzieren, und fehlende Eigenmittel für die Finanzierung der Beteiligung an der Objekt KG und somit indirekt an der Immobilie 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. 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. aufgenommene 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.

#### 34. 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.

#### 35. 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 Liquiditätsengpässen 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.

#### 36. 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 2029 aus der Fonds KG ausscheiden, da bis zu diesem Datum keine ordentliche Kündigung durch den Anleger möglich ist.

#### 37. 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.

## VI. Fondsspezifische anlegergefährdende Risiken

### 38. 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). Bei Leistung der Einlage ist die Außenhaftung ausgeschlossen. 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.

### 39. Risiken einer Anteilsfremdfinanzierung

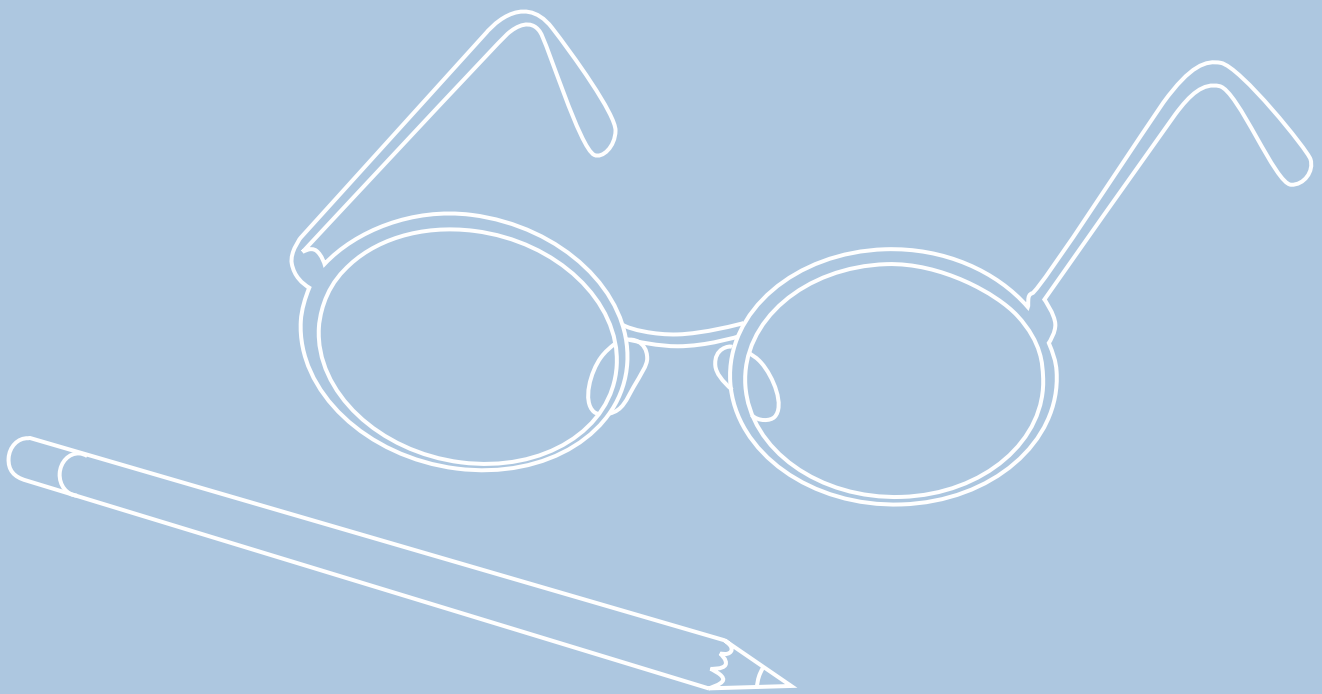
Bei der hier angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine langfristige Beteiligung mit Risiken. Aus diesem Grund ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch Anleger nicht zu empfehlen, da die genaue Höhe und der zeitliche Verlauf der Mittelrückflüsse, die dem Anleger für Zins- und Tilgungsleistungen 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.

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.

#### Die domicilium-Reihe

Der im Jahr 2007 aufgelegte domicilium hat seine beiden Fondsimmobilien mit insgesamt 385 Wohnungen in München-Riem per 31. Dezember 2010 veräußert. Für die Fonds KG ergab sich eine Vorsteuerrendite von 22 % nach IRR.

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 worden 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 wurde 2010 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.

Der Fonds domicilium 8 stabilis, der sich in der Platzierung befindet, investiert in Mehrfamilienhäuser in Berlin. Zwei Wohn- und Geschäftshäuser in den Stadtteilen Friedrichshain und Treptow wurden bereits erworben. Weitere Ankäufe sind geplant.

#### 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 vollplatziert 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 der 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 6<sup>th</sup> Avenue, New York, erworben. Das 45-stöckige Bürogebäude liegt direkt an der Corporate Row genannten 6<sup>th</sup> Avenue zwischen 52<sup>nd</sup> und 53<sup>rd</sup> 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 2 hat anteilig bereits in zwei Immobilien investiert: 1301 6<sup>th</sup> Avenue (siehe hierzu die Informationen oben) und 31 West 52<sup>nd</sup> 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 31 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](http://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.

Die vier Geschäftsführer von Hamburg Trust, Dirk Hasselbring, Michael Arndt, Dr. Bernd Walter und Lutz Wiemer, sind langjährig in verschiedenen Führungspositionen bei Emissionshäusern sowie internationalen Immobilieninvestoren tätig. Gemeinsam verfügen sie über umfangreiche Erfahrungen in den Bereichen Ent-



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



wicklung, 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.

### Mörk Projektträger + Immobilien GmbH

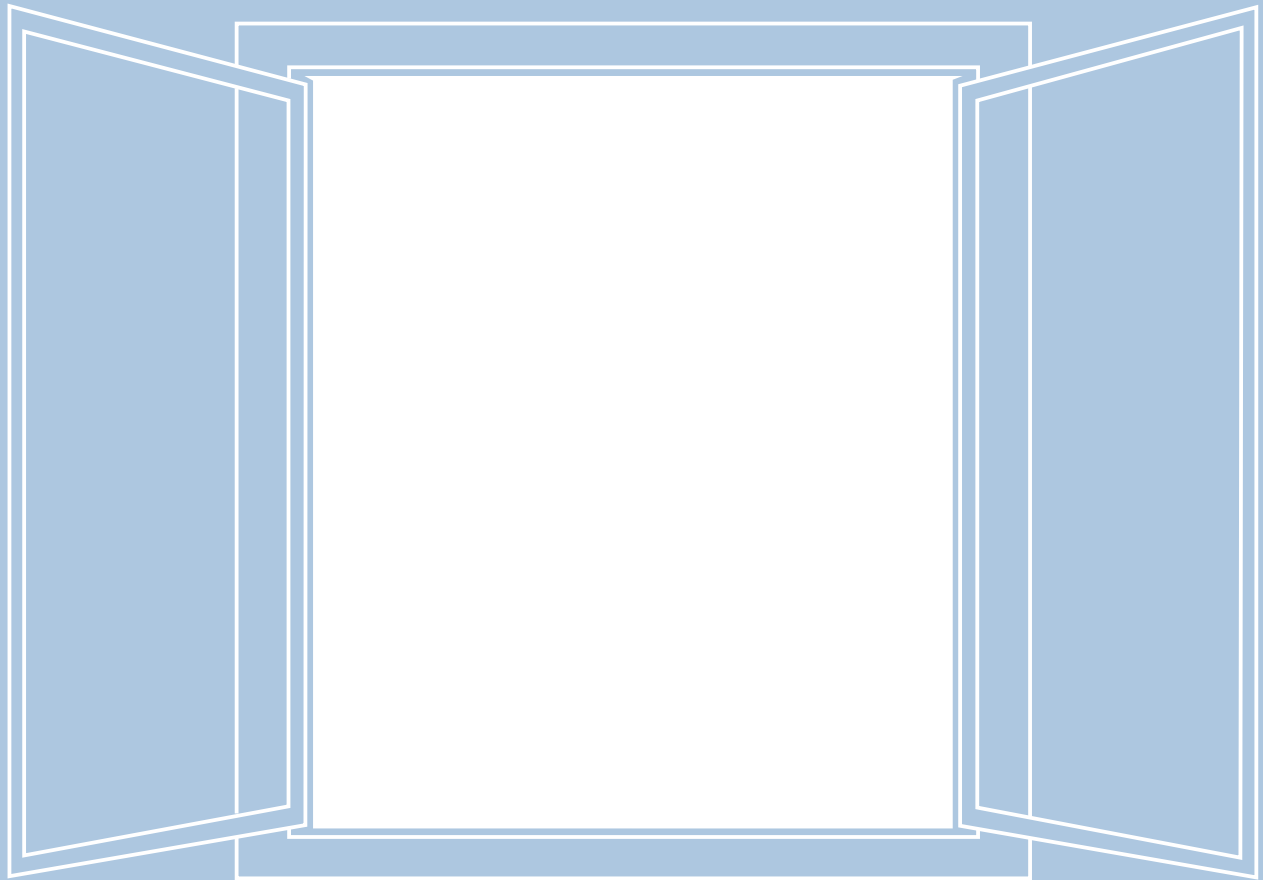
1902 von Georg Mörk in Leonberg gegründet, ist die heute in vierter Generation im Familienbesitz befindliche Firmengruppe Mörk aus kleinen Anfängen zu einem bundesweit tätigen Anbieter für schlüsselfertiges Bauen gewachsen. Die Mörk Bau GmbH & Co. KG fungiert als Generalunter- und -übernehmer im Gewerbe-, Wohnungs- und Industriebau. Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist eine 100%ige Tochter und tätig als Bauträger und Projektentwickler in Baden-Württemberg, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Das Unternehmen entwickelt und baut seit mehr als 27 Jahren erfolgreich moderne Wohnungen und Häuser für private Kunden und institutionelle Investoren. Der Gruppenumsatz (Mörk Bau GmbH & Co. KG und Mörk Projektträger + Immobilien GmbH) beläuft sich auf etwas knapp über EUR 40 Mio., hiervon ca. EUR 30 Mio. im Wohnungsbereich. Der Bonitätsindex von Creditreform weist für die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH auf der Skala von 100 (= beste Bonität) bis 600 (= schlechteste Bonität) einen Wert von 254 auf.

Der Firmensitz der Mörk-Gruppe befindet sich seit Gründung vor 109 Jahren in Leonberg.

Ob Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser, die Eigentumswohnung oder die exklusive Wohnanlage für institutionelle Investoren: Von der Projektplanung über die Architektur bis hin zur Bauausführung deckt Mörk die gesamte Wertschöpfungskette ab. Dabei setzt Mörk auf bewährte Materialien und Techniken, ist aber immer auch auf der Suche nach neuen, innovativen Lösungen, die Vorteile bei Preis und Qualität versprechen. Neues kommt dann zum Einsatz, wenn es seine Tauglichkeit in der Praxis nachhaltig bewiesen hat.

Mörk entwickelt und realisiert Investorenprojekte im Bereich der Wohnimmobilie, die den Anlagekriterien institutioneller Investoren hinsichtlich Lage, Objektgröße und Renditeanforderung entsprechen und durch Innovation und Einsatz von energiesparender Technik einen langfristigen Erfolg der Immobilien-Anlage gewährleisten.

# Beste Aussichten, so weit das Auge reicht



Ob Fondsobjekt, Investitionsstandort oder Fondskonstruktion – domicilium 7 bietet vielfältige Chancen und Vorteile.





## Ihre Chancen auf einen Blick

### Attraktives Objekt

#### Moderner Neubau

Die Neubau-Wohnanlage in Böblingen umfasst 121 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 10.272 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind im Durchschnitt rund 85 m<sup>2</sup> groß. Der überwiegende Teil der Wohnungen umfasst 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich rund 70 bzw. 90 m<sup>2</sup> Größe. Damit wird auch der starken Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Wohnungen Rechnung getragen. Zur Investition gehören zudem 181 Tiefgaragenstellplätze.

#### Kompetenter Partner Mörk Projektträger + Immobilien

Die Mörk Projektträger + Immobilien GmbH ist eine 100%ige Tochter der 1902 gegründeten Mörk Bau GmbH & Co. KG und tätig als Bau-träger und Projektentwickler in Baden-Württemberg, insbesondere im Stuttgarter Großraum. Das Unternehmen entwickelt und baut erfolgreich moderne Wohnungen und Häuser seit mehr als 27 Jahren für private Kunden und institutionelle Investoren.

### Energieeffiziente Bauweise

Niedrige Mietnebenkosten sind für Mieter ein entscheidendes Argument. Die Neubau-Wohnanlage entspricht modernen Anforderungen an die Energieeffizienz einer Wohnimmobilie: So erfolgt der Bau nach dem erhöhten Energiestandard „KfW-70 (EnEV 2009)“ – demnach benötigt dieses Haus aufgrund wärmedämmender Maßnahmen 30 % weniger Wärmeenergie als ein vergleichbarer Neubau.

### Moderne Ausstattung

Die Inneneinrichtungen sämtlicher Wohnungen entsprechen gehobenen Ansprüchen: Die Wohnungen sind mit Eichenparkett sowie Videogegensprechanlage ausgestattet und verfügen über großzügig angelegte Terrassen, Dachterrassen oder Balkone.

### Zentrale Lage

Das neu errichtete Quartier mit modernen Wohnungen, Büros, Hotels sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten liegt zum Teil auf Sindelfinger, zum Teil auf Böblinger Gemarkung. Das etwa 80 ha große

neue Viertel liegt in unmittelbarer Nachbarschaft namhafter Unternehmen. Erst im Dezember 2010 hat die Landesregierung die Ansiedlung eines Technologie- und Innovationszentrum Umwelttechnik und Ressourceneffizienz im Kreis Böblingen beschlossen.

Neben ca. 7.000 neuen Arbeitsplätzen entstehen hier auch Wohnungen für rund 4.000 Menschen. Anwohner schätzen nicht nur den Komfort der hochwertig ausgestatteten Neubauwohnungen, sondern auch die Nähe zur Parkanlage am „Langer See“, die günstige Lage zwischen den beiden Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen und die gute und schnelle Verkehrsanbindung per Bahn oder Auto nach Stuttgart.

## Investitionsstandort mit ausgezeichneten Basisdaten

### Region mit herausragender Wirtschaftskraft

Baden-Württemberg und gerade Stuttgart sind aufgrund ihrer guten Lebensqualität und ihres hohen Wirtschaftspotenzials ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten. Dies bestätigt etwa eine Standortstudie des britischen fDi Magazine. Im Niveau-Ranking der Initiative Soziale Marktwirtschaft und des Magazins Wirtschaftswoche liegt die Region Stuttgart 2010 auf Platz 2. Ausschlaggebend dafür war unter anderem das gute Abschneiden bei der Arbeitslosenquote: Sie lag 2009 bei nur 5,1 %. Der Landkreis Böblingen weist im Dezember 2010 sogar eine Quote von nur 3,8 % aus. Im bundesdeutschen Durchschnitt lag sie dagegen bei 7,2 %.

### Böblingen bietet beste Zukunftsaussichten

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Böblingen auch mit besten Zukunftsaussichten: Im bundesweit durchgeführten Ranking der Prognos AG zu den Zukunftsaussichten der 412 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands gehört der Landkreis Böblingen zu den Standorten mit den besten Zukunftsaussichten und liegt damit in der bundesweiten Gesamtwertung auf Platz fünf.

## Hervorragendes Investitionspotenzial für Wohnimmobilien

### Guter Investitionszeitpunkt

Die Baufertigstellungen von Wohnimmobilien in Deutschland sind in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. 2009 erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen den niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung. Da gleichzeitig die Zahl der Haushalte in Deutschland steigt, wird das Wohnraumangebot in Deutschland knapper. Die besten Entwicklungsperspektiven haben Ballungsgebiete. Hier bieten ein geringes Angebot bei gleichzeitig wachsender Nachfrage gute Voraussetzungen für steigende Preise.

## Solide Kalkulation

### Sicherstellung der Erstvermietung

Hamburg Trust erwirbt den Neubau erst, wenn mindestens 90 % der Mietfläche vermietet sind. Gegebenenfalls verbleibende Leerstandsflächen werden nur zu 70 % des regulären Kaufpreises übernommen. Somit ist sichergestellt, dass der Anleger in eine gut vermietete Immobilie investiert.

### Angemessener Kaufpreis

Der Kaufpreis wurde mit dem Verkäufer der Immobilie so vereinbart, dass er sich nach der tatsächlich erzielten Miete berechnet. Damit ist sichergestellt, dass kein zu hoher Preis für die Immobilie gezahlt wird. Üblicherweise bildet bei vergleichbaren Projekten die prognostizierte Miete die Basis für den Kaufpreis. In solchen Fällen besteht die Gefahr, die Immobilie zu einem überbewerteten Preis zu kaufen: Etwa wenn der Verkäufer unrealistisch hohe Mieten prognostiziert, die dann in der Praxis nicht erzielt werden können.

### Zinssicherheit

Die Zinsen für den Fonds wurden langfristig festgeschrieben. Damit besteht für Anleger eine hohe Zinssicherheit, denn sie vermeiden innerhalb der Laufzeit der Zinsbindung auch bei steigenden Zinsen einen unvorhersehbaren Kostenanstieg.

### Reine Euro-Finanzierung

Die Immobilie wird zu 100 % in Euro finanziert. Durch den Verzicht auf zinsgünstigere Fremdwährungsdarlehen entfallen Wechselkurschwankungen für den Anleger.

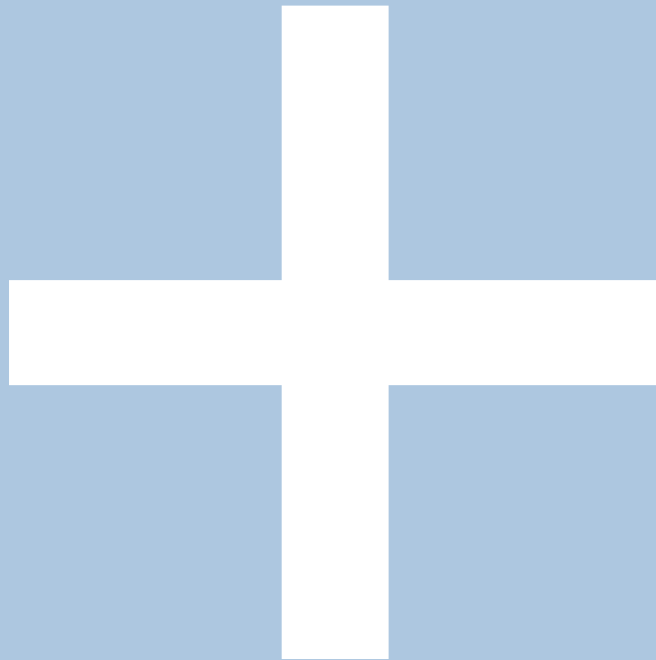
### Hohe Eigenkapitalquote

Unter sonst gleichen Bedingungen steigt die Sicherheit eines Investments mit der Höhe der Eigenkapitalquote. Während private Wohnungskäufer oft nur 10 bis 20 % Eigenkapital mitbringen, beträgt die Eigenkapitalquote bei diesem Fonds rund 59 %.

### Vorteilhaftes Steuerkonzept

Beim Verkauf der Immobilie sind die Veräußerungsgewinne der Objekt KG steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt.

# 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. In beiden Fällen ist ein sofortiger und schneller Verkauf nicht garantiert (siehe „Risiken“, Seite 26, Ziff. 36).



# 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 oder institutionellen Investoren wie Versicherungen. Nach einer Umfrage von Ernst & Young werden diese Käufergruppen auch 2011 den Immobilienmarkt dominieren.

Hintergrund für das hohe Interesse der Anleger ist das Investitionspotenzial, das im Zusammenhang mit den steigenden Haushaltszahlen und wachsendem Wohnflächenbedarf 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 (Ernst & Young, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2011).

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.

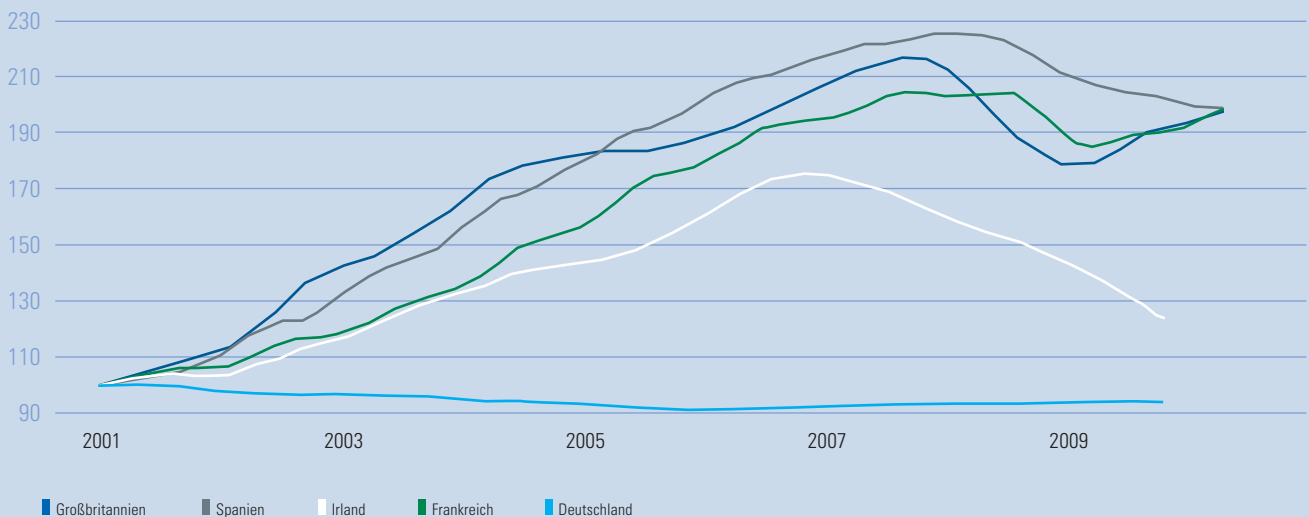
### Sachinvestition mit hoher Wertstabilität

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

## Deutsche Wohnimmobilien sind stabil

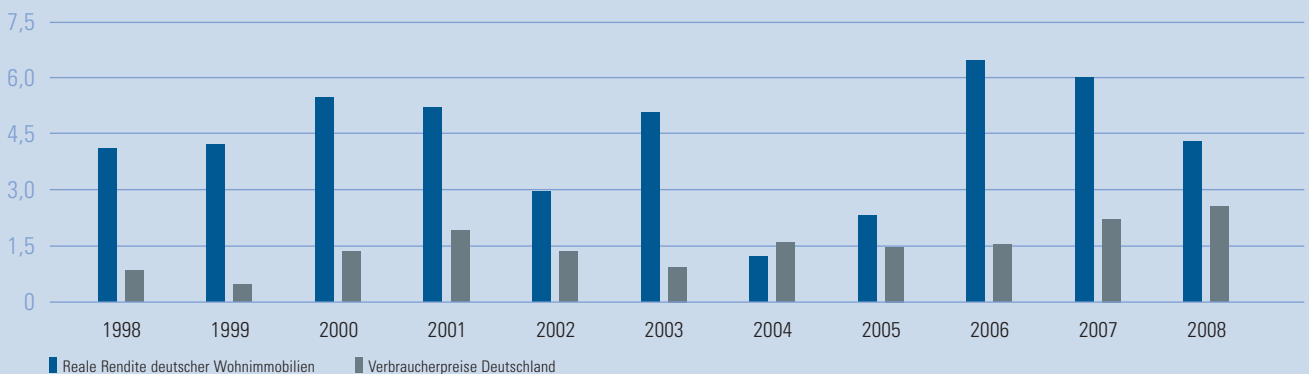
Hauspreise in Europa im Vergleich, 2001=100



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

## Gesamterträge deutlich höher als Inflationsrate

Reale Rendite deutscher Wohnimmobilien und Verbraucherpreise im Vergleich 1998 – 2008



Quelle: Postbank Research Special „Wohnimmobilien guter Schutz vor Inflation“, Juli 2009

Investition in Immobilien auch einen gewissen Inflationsschutz, wie eine Studie der Postbank ergab.

### In Deutschland überwiegen Mietverhältnisse

Trotz der noch moderaten Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen entscheiden sich vergleichsweise wenige Deutsche für den Kauf von Wohneigentum. Grund sind unter anderem das Auslaufen von Fördermaßnahmen, die in der Vergangenheit Anreiz für den direkten Erwerb von Wohneigentum waren.

Traditionell leben in Deutschland überdurchschnittlich viele Menschen zur Miete: Die Mieterquote liegt bei rund 57 %. Eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim haben somit nur 43 % der

Deutschen. In Spanien und Italien hingegen liegt der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnimmobilien bei rund 80 %.

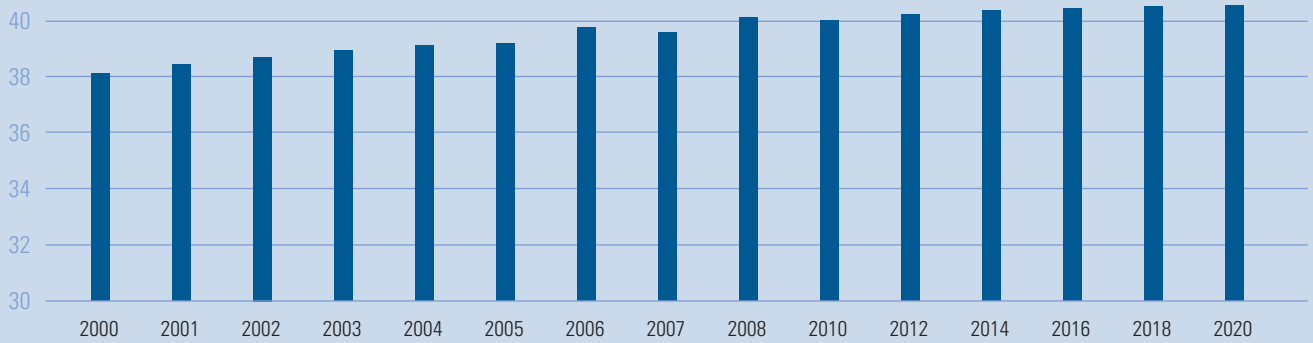
Vom gesamten Wohnungsbestand in Deutschland waren 2007 rund 60 % Mietwohnungen. Die Mehrheit wohnt in Geschosswohnungen. Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2006 ist die Mieterquote in Deutschland gegenüber 2002 sogar gestiegen. Hingegen ist das Verhältnis von Mietern und Eigentümern in anderen Ländern der EU umgekehrt.

### Die Wohnraumnachfrage wird steigen

Zwar prognostiziert das Statistische Bundesamt, dass die Bevölkerung in Deutschland langfristig zurückgehen wird. Doch hängt die

### Mehr Privathaushalte (ab 2010 Prognose)

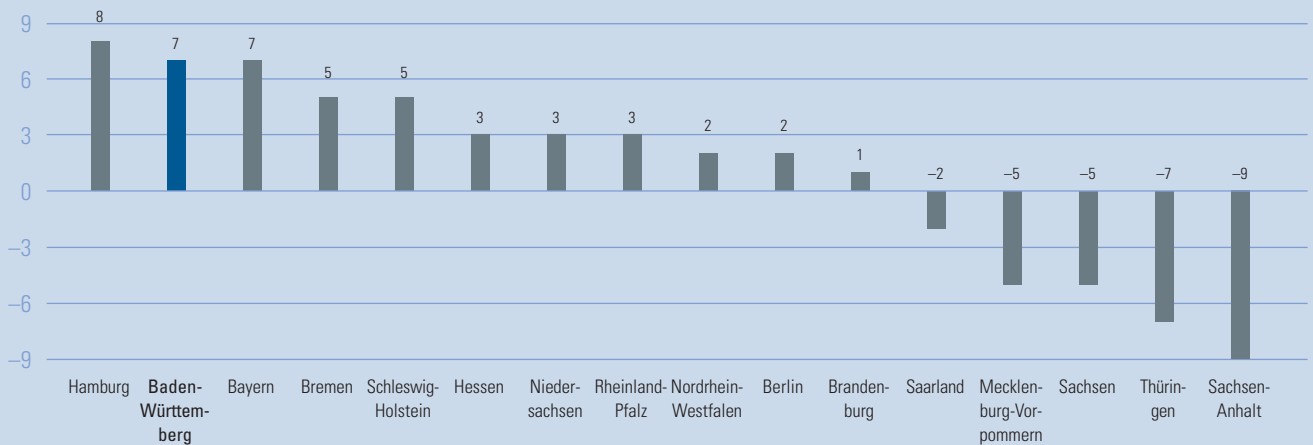
Entwicklung der Privathaushalte 2000–2020/in Mio.



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

### Zahl der Privathaushalte steigt in den westlichen Bundesländern (Prognose)

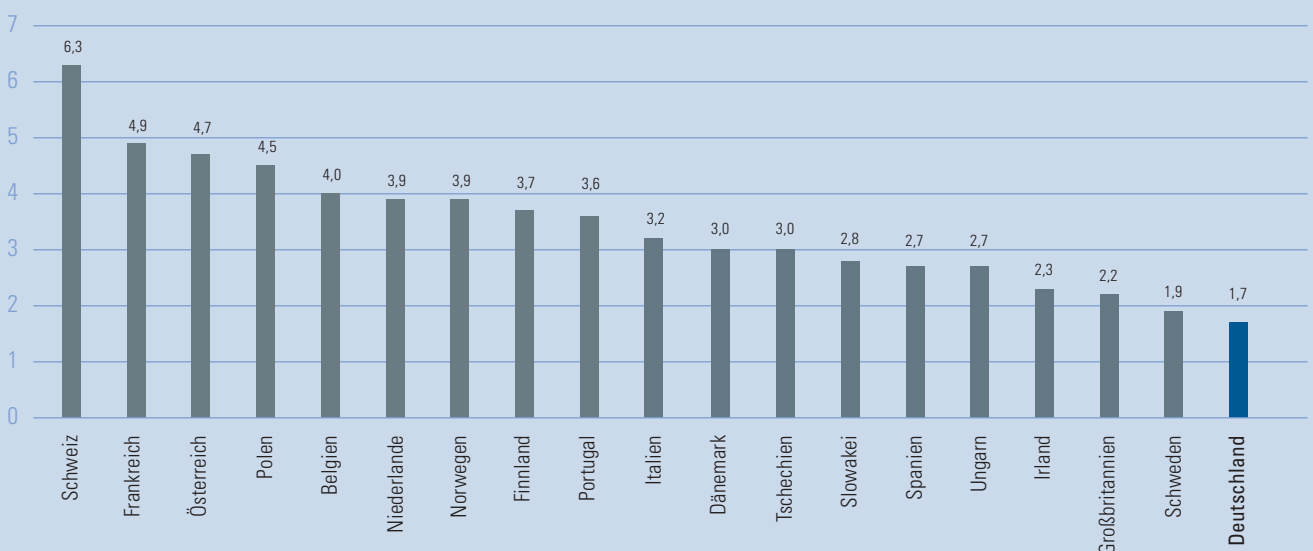
Zu- bzw. Abnahme der Haushalte in Deutschland von 2005 bis 2020, in %



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

### Wohnungsneubau in Europa 2010 (Prognose)

Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner



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



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 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.

Laut LBS Research und dem Statistischen Bundesamt wird die Zahl der Privathaushalte insbesondere in den westdeutschen Bundesländern steigen.

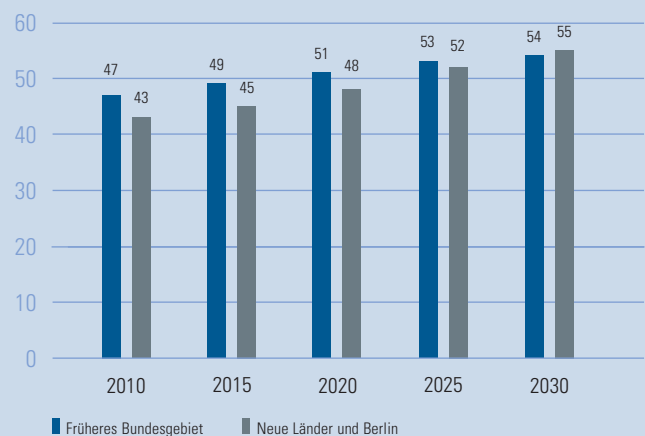
In der Grafik (Seite 46 Mitte) steht Baden-Württemberg auf Platz zwei bei steigenden Privathaushaltszahlen. Da in Deutschland immer mehr Menschen allein leben und zudem über eine immer höhere Lebenserwartung verfügen, geht der Trend zu kleineren Haushalten. Wachsender materieller Wohlstand aber lässt 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 seien es voraussichtlich nur 1,7 fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Damit ist Deutschland das Schlusslicht im europäischen Vergleich.

#### Wunsch nach mehr Raum zum Wohnen (Prognose)

Wohnfläche pro Kopf; 2010–2030/in m<sup>2</sup>



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



Insgesamt wurden 2009 in Deutschland nur knapp 159.000 Wohnungen fertiggestellt. 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 u. a. 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 Wohnungsbaupolitik nicht deutlich verbessert.

Zwar gab es 2009 erstmals seit 2006 wieder mehr genehmigte Wohnungen als im Vorjahr, es waren mit bundesweit 178.000 jedoch nur 1,9 % oder 3.300 Wohnungen mehr als noch 2008. Die für Januar bis September 2010 vom Statistischen Bundesamt ermittelten Werte deuten auf einen moderaten Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen in 2010 hin. Insgesamt liegt die Zahl der genehmigten Wohneinheiten aber noch immer an der untersten Grenze dessen, was Forscher für die nächsten zehn Jahre als notwendiges Fertigstellungsvolumen erachten. Erschwerend kommt hinzu: Die Baufertigstellungen in Deutschland gehen immer weiter zurück, 2009 erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen den niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung.

#### Geringer Leerstand

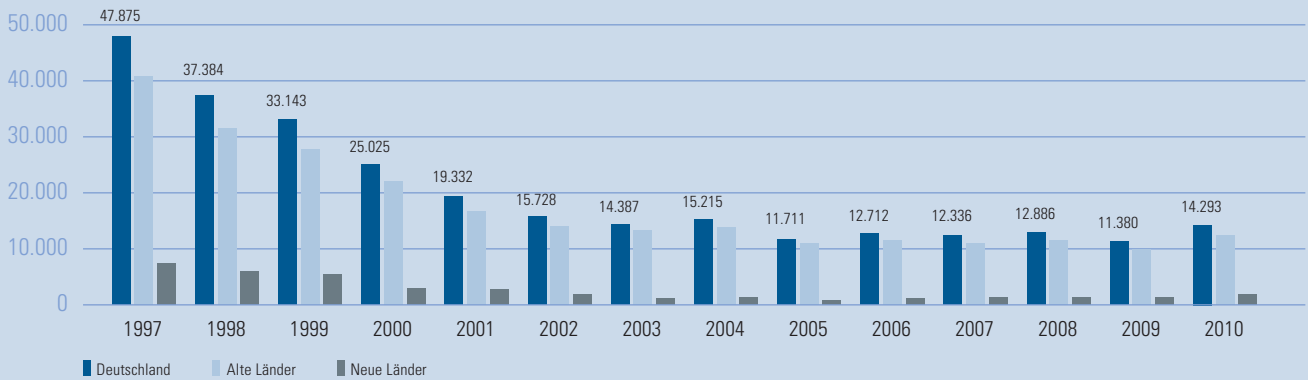
Der Leerstand am deutschen Wohnungsmarkt ist vergleichsweise gering: Nur durchschnittlich 3,7 % der am Markt zur Verfügung stehenden Wohnungen in Deutschland stehen Untersuchungen des Forschungsinstituts empirica zufolge leer. Bei den vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen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

#### 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. Besonders deutlich ist der Anstieg in den sogenannten Engpass-Städten mit Leerständen unter 2 %: Er betrug hier seit 2004 ganze 10 %, während die Mieten in anderen Städten nur um 3 % zunahmen.

## Sinkende Neubautätigkeit seit 1997 (2010 Prognose)

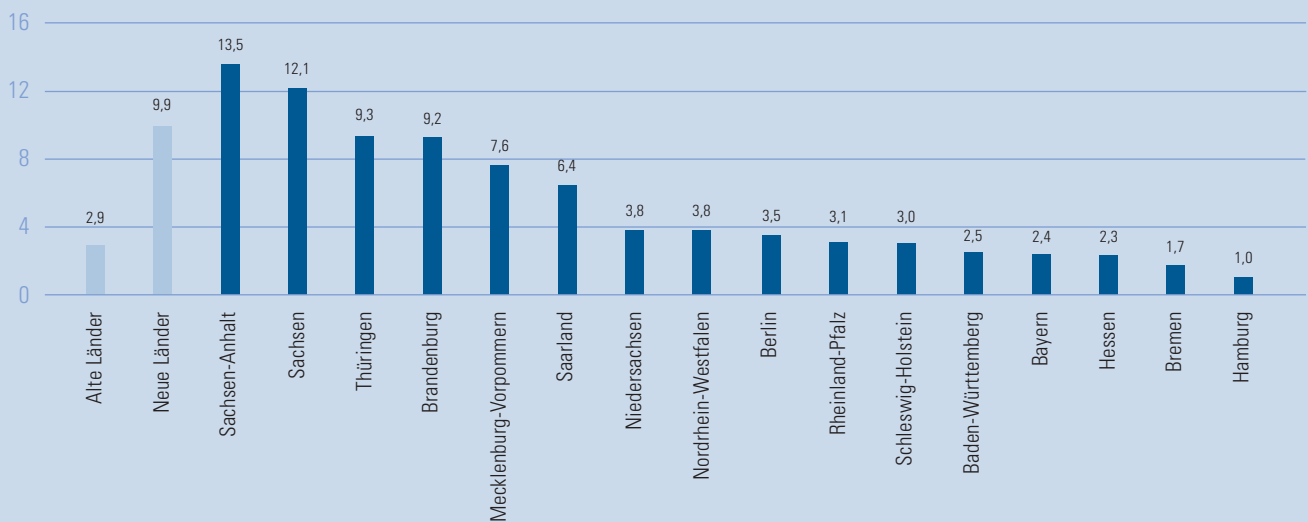
bei den vom GdW vertretenen Unternehmen; Anzahl Wohnungen



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

## Leerstandsquoten nach Bundesländern 2009

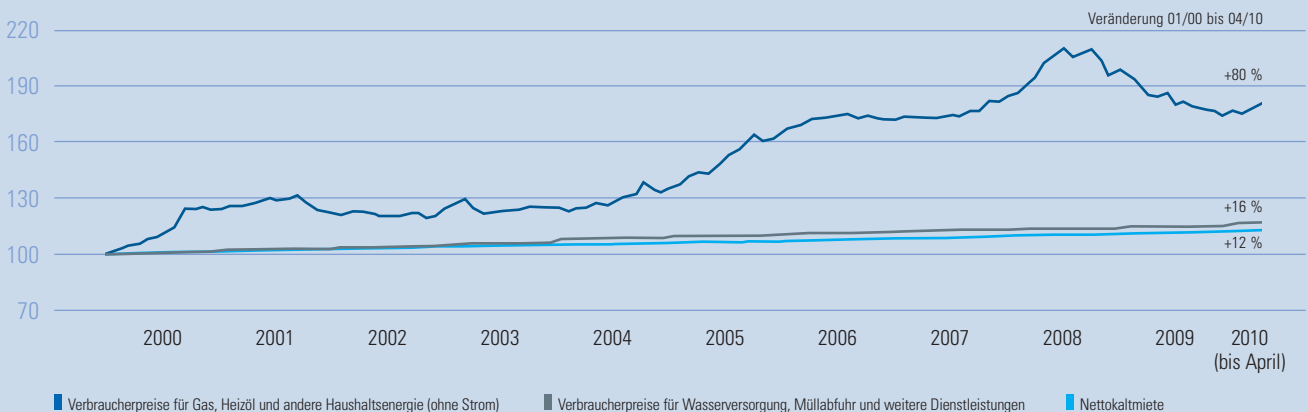
bei den vom GdW vertretenen Unternehmen in %



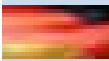
Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Juni 2010

## Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte (Index Januar 2000=100)

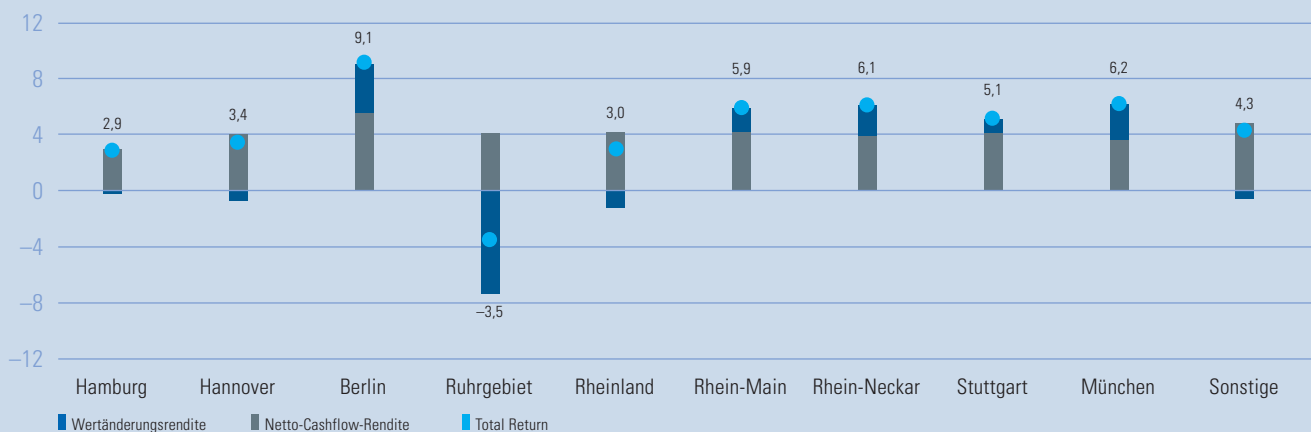


Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Juni 2010



## Regionale Performance von Wohnimmobilien, 2009

in %



Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH, 2010

Profitieren werden von dieser Entwicklung vor allem Eigentümer, die ihren Mietern ein deren Wünschen entsprechendes Wohnungsangebot machen können. Eine Untersuchung des GdW Bundesverbands der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen offenbarte, dass bei den Ansprüchen an die technische Ausstattung insbesondere Energiesparlösungen eine wichtige Rolle einnehmen. Der Hintergrund: Die Preise für Haushaltsenergien sind trotz leichter Rückgänge in der jüngsten Vergangenheit innerhalb der letzten zehn Jahre um insgesamt 80 % gestiegen. Insbesondere die Teuerung bei Heizöl und Kraftstoffen war dabei für den allgemeinen Preisanstieg verantwortlich – auch bei den Warmmieten.

Angesichts steigender Energiepreise wird bei der Vermietung von Immobilien auch die Energieeffizienz zu einem entscheidenden Faktor. Mieter treffen ihre Entscheidung, Wohnraum zu mieten, immer noch vornehmlich nach der Lage, aber immer häufiger schauen sie auch auf energetische Aspekte. Wohnungen mit geringerem Energiebedarf werden sich demnach voraussichtlich künftig besser vermieten lassen als solche mit hohem Energieverbrauch.

### Gute Renditeaussichten mit Wohnimmobilien

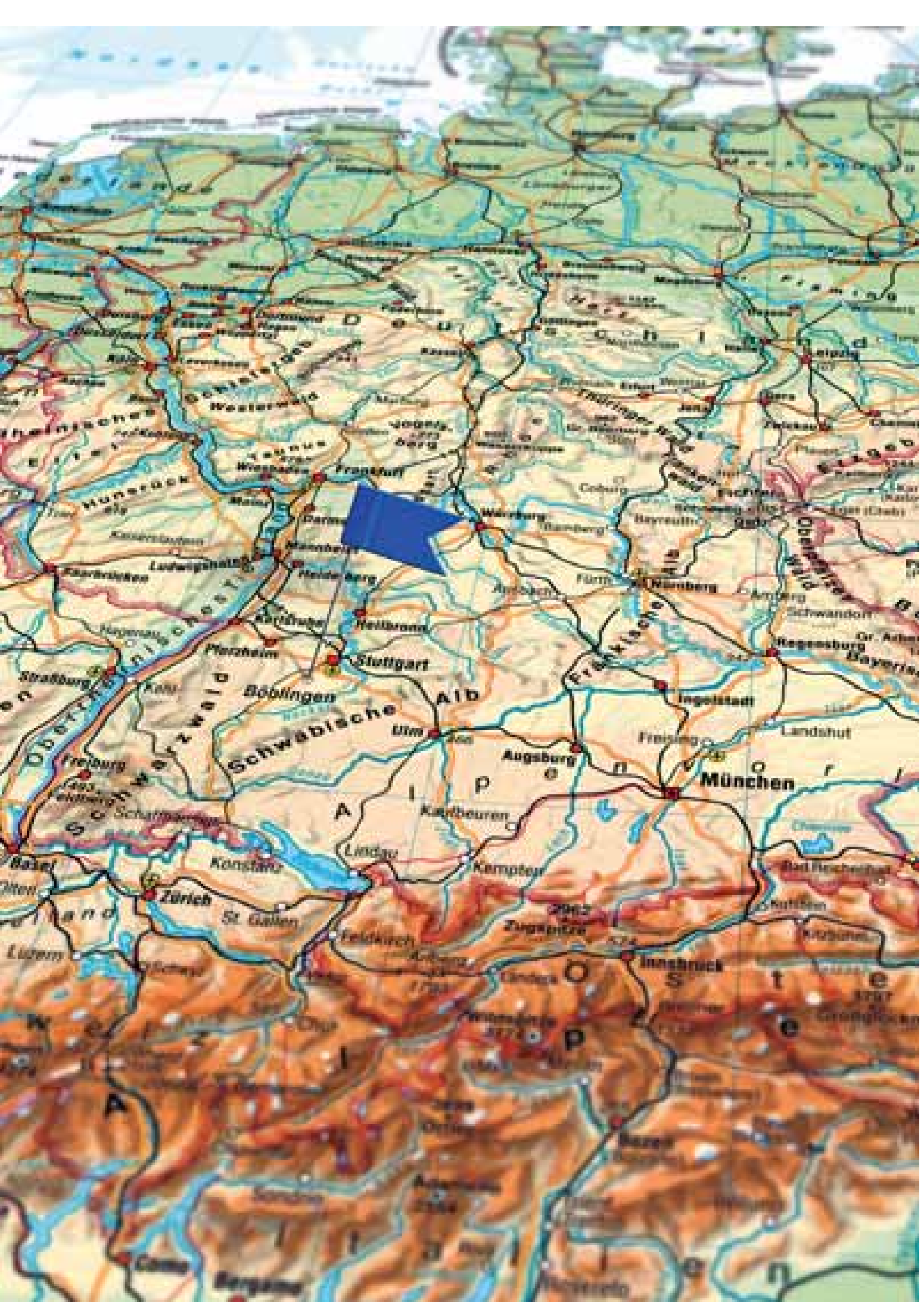
Im Jahr 2010 rentierten sich Investitionen in deutsche Wohnimmobilien laut dem Deutschen Immobilien Index der IPD Investment Property Databank GmbH mit 5,1 %. Für Stuttgarter Wohnimmobilien ermittelte IPD im Jahr 2009 eine Gesamtrendite von 5,1 % – eine bessere Performance als etwa für die Metropole Hamburg mit nur 2,9 %.

# Standortvorteil

5

Rang

Im Bundesranking der Prognos AG zu den Zukunftschancen der Regionen besetzt der Kreis Böblingen einen Spitzenplatz: Nr. 5 von mehr als 400.





## Investitionsstandort

### Region Stuttgart – Standort mit besten Aussichten ...

Stuttgart ist die Hauptstadt des Bundeslands Baden-Württemberg und liegt in dessen Mitte am Ufer des Neckars. Rund 590.000 Einwohner leben in der sechstgrößten Stadt Deutschlands. Keine Millionenstadt also. Doch wer Stuttgart sagt, muss auch das Umland nennen: Im Einzugsbereich der Stadt leben fast 7,5 Millionen Menschen. Das sind 25 % der baden-württembergischen Gesamtbevölkerung. Und die demografischen Trends stehen auf Wachstum: Stuttgart gehört zu den Städten, für die auch zukünftig – trotz generell sinkender Bevölkerungszahlen in Deutschland – eine Zunahme der Bevölkerung prognostiziert wird.

Die Region Stuttgart ist aufgrund ihrer guten Lebensqualität und ihres hohen Wirtschaftspotenzials ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten. 2010 liegt die Region im Niveau-Ranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und des Magazins Wirtschaftswoche auf Platz 2 (jährlicher Städtetest von Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und Wirtschaftswoche, Studie 2010, basiert auf 2009er Zahlen). Ausschlaggebend dafür war unter anderem das gute Abschneiden bei der Arbeitslosenquote: 2009 lag die Arbeitslosenquote in der Region Stuttgart bei nur 5,1 % – Rang 3 für die Region. Die Stadt Stuttgart selbst schafft es im gleichen Zeitraum mit 6,5 % (März 2011: 6,0 %) unter die Top-Ten-Städte mit den wenigsten

Arbeitslosen. Hinzu kommt: Rund 22 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Stuttgart haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Damit liegt Stuttgart deutschlandweit bei der Dichte an Top-Personal nach Erlangen und Jena auf Rang 3.

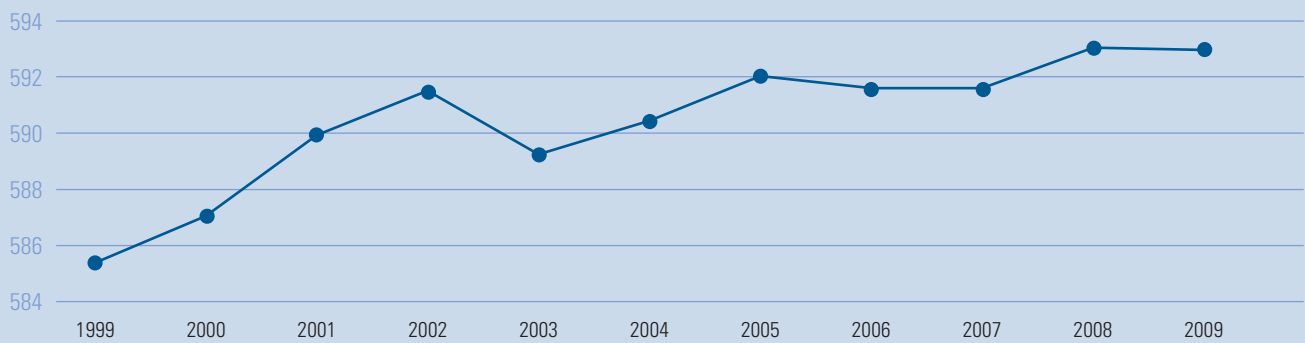
### ... doch großen Platzproblemen

Angesichts dieser Parameter läge ein Investment in Stuttgart praktisch auf der Hand. Doch selbst für versierte Immobilieninvestoren ist der lokale Markt eine Herausforderung. Der Grund: Die Stadt wächst und der Markt ist sehr eng. Die Fachpresse nennt es auch „Grundstücksarmut“. Wohnraum ist gefragt, neu gebaut wird jedoch selten. So beurteilen in einer repräsentativen Umfrage im Auftrag von ImmobilienScout24 im Oktober 2010 die Hälfte der befragten Mieter das Wohnungsangebot in Stuttgart mit schlecht bis sehr schlecht. Damit liegt Stuttgart im Flop-Städte-Ranking nach München und Hamburg auf Platz drei.

Überdies ist Stuttgart ein teures Pflaster. Wohnungen müssen dort im Monat im Mittel mit EUR 9,40 pro m<sup>2</sup> bezahlt werden, so eine Analyse von ImmobilienScout24 im Dezember 2010. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mietpreise damit um fast 3 % gestiegen. Tendenz weiterhin steigend: Bis 2015 wird bei Wohnungen mit einer Mieterhöhung von 12,5 % gerechnet.

## Wachsende Einwohnerzahl

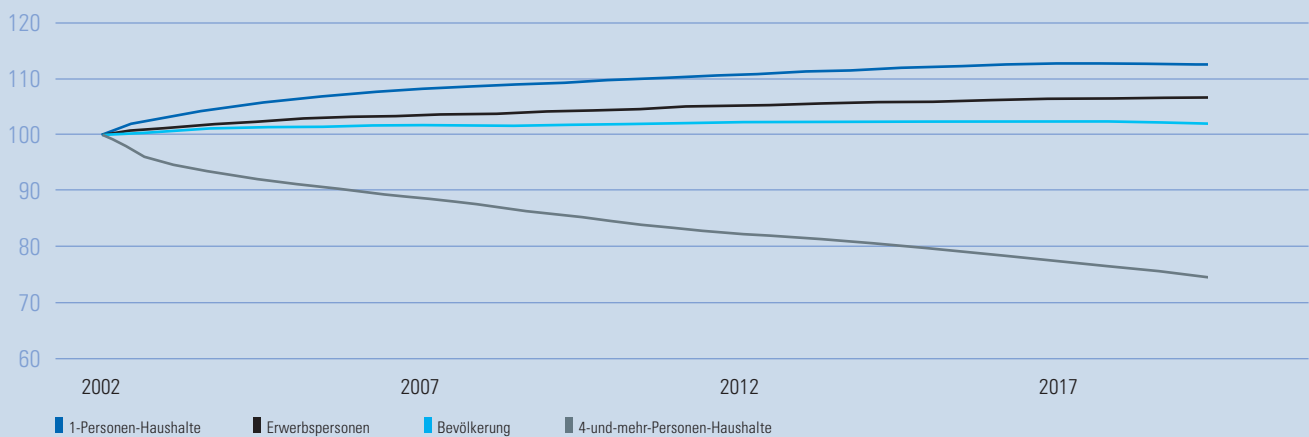
Bevölkerungsentwicklung Stuttgart, in Tausend



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Jahrbuch 2008/2009; Stuttgart.de, 12.2010

## Stuttgart: Immer mehr kleine Haushalte (Prognose)

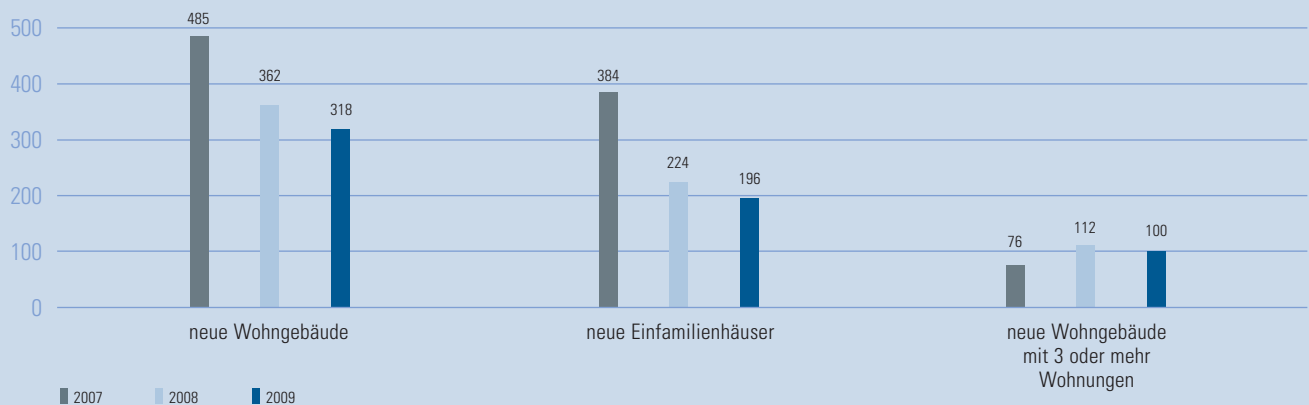
Bevölkerungs-, Erwerbspersonen- und Haushaltsprognose, 2002 bis 2020 (Index: 2002=100)



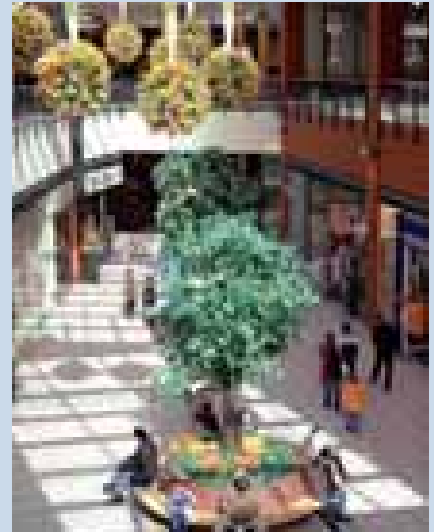
Quelle: HWWI/Berenberg Bank, Städteranking 2008

## Bautätigkeit auf niedrigem Niveau

Fertiggestellte Wohngebäude, Neubau in absoluten Zahlen



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, 2010



### Kaltmieten Wohnung Regierungsbezirk Stuttgart

in EUR/m<sup>2</sup>



■ 4,7–6,0 ■ 6,1–7,0 ■ 7,1–8,0 ■ 9,4

Berechnungszeitraum 1. Januar – 30. Juni 2010

Quelle: Immobilienscout24.de, 1. Dezember 2010

Grund für die hohen Mieten ist das begrenzte Angebot, auch durch die Halbhöhenlage: Die Stadt kann im Kessel kaum wachsen, daher gilt alles das, was jenseits der Hänge liegt, schon als Speckgürtel. Ein Trugschluss, denn: Würde man den städtischen Umriss von München, Hamburg oder Berlin über den von Stuttgart legen, gehörten die Umlandstandorte Leonberg, Esslingen & Co. dort nicht einmal zu den Randgebieten. Auch preislich liegen die guten und sehr guten Lagen der benachbarten Landkreise zum Teil deutlich unter denen von Stuttgart. Hier gilt es, ruhendes Potenzial zu nutzen.

Die Städte entlang der S-Bahn-Strecke zählen zu den Toplagen im Umland. Überaus begehrt sind die Standorte südwestlich von Stuttgart: zum Beispiel Böblingen und Sindelfingen. Die starke Wirtschaftsstruktur des Landkreises zeigt sich bei einem Vergleich. Im Bundesranking der Prognos AG zu den Zukunftschancen der Regionen besetzt der Kreis Böblingen einen Spitzenplatz: Nr. 5 von mehr als 400.

Böblingen profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt, ist aber auch selbst attraktiv: Der Landkreis gilt als Hochtechnologie-Standort und Hochburg schwäbischen Einfallsreichtums. Etwa jeder siebte Böblingen, 14 % aller Kreisbürger, hat einen Hochschulabschluss – ein willkommenes Potenzial für Unternehmer.

Das haben viele Firmen längst erkannt: Nicht nur das weltweit größte Daimler-Werk Sindelfingen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, auch der US-Computerkonzern Hewlett-Packard und das



kalifornische Messtechnik-Unternehmen Agilent haben in Böblingen ihren Deutschland-Sitz. Der Computerkonzern IBM hat seine Deutschland-Zentrale im benachbarten Ehningen, nur rund 8 km von Böblingen entfernt, und Bosch errichtet im Kreis ein Forschungszentrum. 1.200 Mitarbeiter sollen dort forschen und entwickeln. Kein Kreis in Deutschland beschäftigt mehr Menschen im Bereich Forschung und Entwicklung als der Kreis Böblingen, kaum irgendwo trägt die Industrie so viel zur Wirtschaft bei.

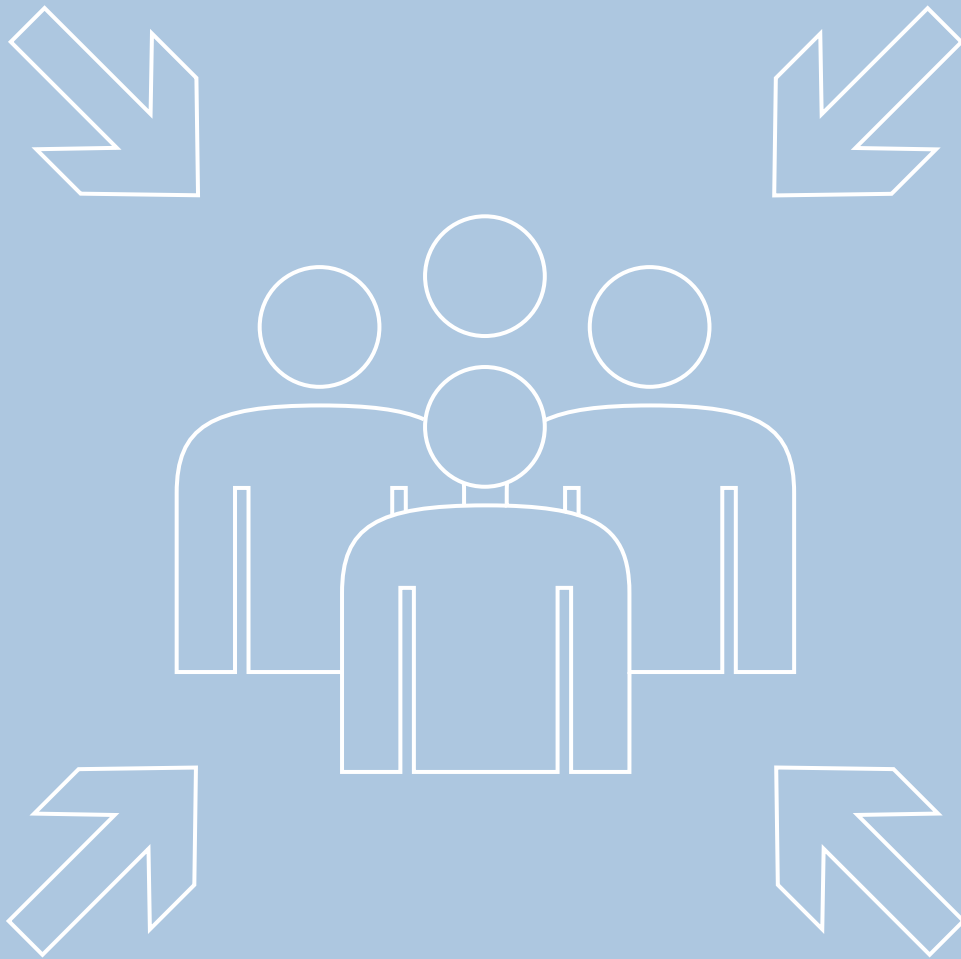
Böblingen besticht aber nicht nur durch eine gesunde Wirtschaft – die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2010 bei vergleichsweise niedrigen 3,8 % –, sondern auch durch den Erholungswert der Region. Die Schwäbische Alb und der Schwarzwald liegen vor der Haustür, die 150 km bis zum Bodensee sind über die A 81 in gut eineinhalb Stunden zurückgelegt. Die Stadt selbst liegt idyllisch zwischen sanften Hügeln, fünf Seen und einem weitläufigen Stadtgarten. Naturliebhaber genießen den Waldreichtum des Kreises – mehr als 45 % der Gemeindefläche sind Waldfläche – oder besuchen den Naturpark Schönbuch, den ältesten Naturpark Deutschlands.

Kinder lernen in Böblingen an acht Grund- und acht weiterführenden Schulen sowie einer Förderschule. Für das gesundheitliche Wohl aller Anwohner steht die medizinische Grundversorgung vor der Haustür zur Verfügung und darüber hinaus eine ganze Reihe medizinischer Hochleistungszentren, wie das Perinatalzentrum, das Schlaganfallzentrum, Bauch-, Brust- und Gefäß- oder Traumazentrum.

Vieles spricht also für das Wohnen in der Metropolregion Stuttgart. Interessanterweise sind in den Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen in puncto Immobilienkauf ähnliche Trends wie in den deutschen Metropolen zu beobachten. Es kommt auf die Urbanität an: Auch wenn die Städte kleiner sind, so möchte man doch gern mittendrin wohnen. Gesucht werden vor allem Neubauten, wie sie zum Beispiel gerade auf dem ehemaligen Flugfeld zwischen Böblingen und Sindelfingen errichtet werden.

Immobilienstandort

# Mittendrin

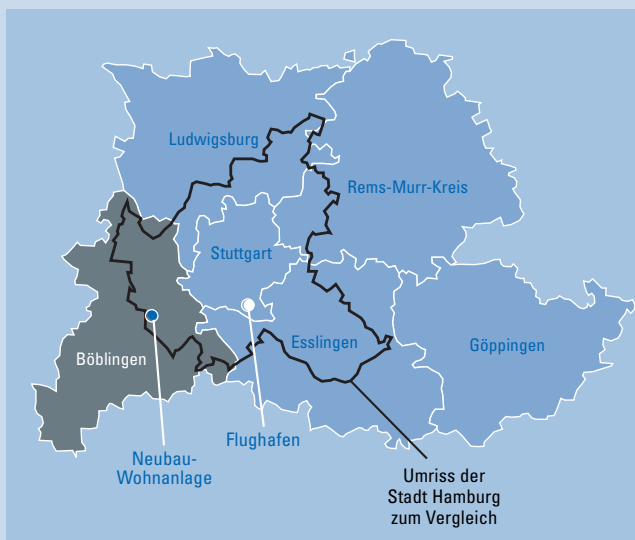


Wohnen in der Nachbarschaft vieler Weltmarktführer.





## Ready for Take-off – Hier startet die Zukunft

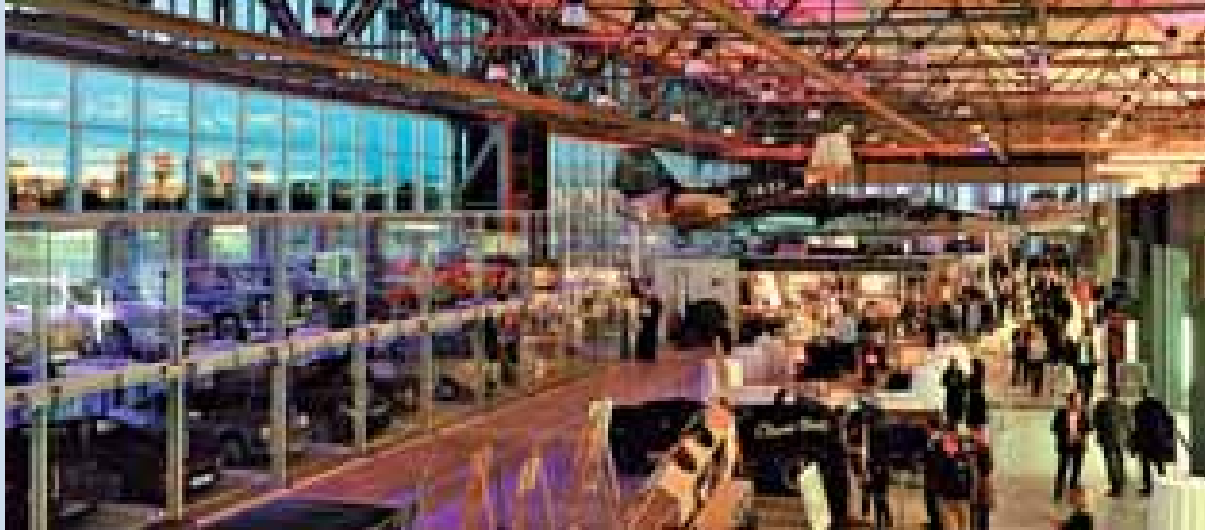


Region Stuttgart

### Immobilienstandort Parkstadt Böblingen/Sindelfingen

Etwa 21 km südwestlich von Stuttgart entsteht derzeit auf dem Gelände des ehemaligen Landesflughafens – zum Teil auf Sindelfinger, zum Teil auf Böblinger Gemarkung gelegen – ein vollkommen neues Viertel. Es ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte im Süden Deutschlands und liegt in guter Nachbarschaft: Im Nordosten schließt es an die größte Stadt des Kreises – Sindelfingen – an, im Südosten an die Kreisstadt Böblingen. Das neue Quartier, genannt Flugfeld, ist ein Gemeinschaftsprojekt beider Städte. Auf etwa 80 ha entstehen moderne Wohnungen für rund 4.000 Menschen und bis zu 7.000 Arbeitsplätze.

Das neue Viertel bietet eine hochattraktive Lage für Unternehmen, denn die Region zählt zu Europas stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorten. Nicht nur das weltweit größte Daimler-Werk Sindelfingen liegt in unmittelbarer Nachbarschaft, auch der US-Computerkonzern Hewlett-Packard und das kalifornische Messtechnik-Unternehmen Agilent haben in Böblingen ihren Deutschland-Sitz.



Auch die ersten Mieter sind bereits fest etabliert: Schon seit April 2009 ist das Sindelfinger Traditionsunternehmen PLANA Küchenland auf dem ehemaligen Flugfeld präsent. Mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten heute hier, auf insgesamt 800 m<sup>2</sup> stehen Küchen aller Art zur Besichtigung bereit. Im Februar 2010 zog auch der Böblinger Fachbetrieb für Hydraulik und Pneumatik Hydrobar hierher und vergrößerte sich auf nunmehr 2.400 m<sup>2</sup>.

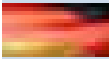
Die nächsten Anwärter stehen schon in den Startlöchern: Ins Kompetenzzentrum Forum 1 zum Beispiel ziehen 2011 der Zweckverband Flugfeld, das Forum für Luft- und Raumfahrt Baden-Württemberg und eine Reihe kleinerer Mieter ein. Und erst im Dezember 2010 hat die Landesregierung die Ansiedlung eines Technologie- und Innovationszentrum Umwelttechnik und Ressourceneffizienz im Kreis Böblingen beschlossen. Weitere Unternehmen dürften folgen, denn der Standort bietet viele Vorteile. Die S-Bahnstation Böblingen ist nur etwa 500 m entfernt, sie gewährleistet den Anschluss zum Stuttgarter Bahnhof, zum Flughafen Stuttgart und in die Welt. Auch die Straßenanbindung zu den Autobahnen A 81 und A 8 ist ausgezeichnet. Landesflughafen und Neue Messe Stuttgart sind keine 20 Autominuten entfernt. Die Fahrt in die Innenstadt Stuttgarts dauert mit der S-Bahn weniger als eine halbe Stunde.

Doch nicht nur die Arbeit wird in der Parkstadt großgeschrieben, sondern auch das Vergnügen: Im westlichen Teil des ehemaligen Flugfelds wird ein neuartiges Erlebnis-, Wissens- und Entertainmentkonzept für Kinder, Jugendliche und Erwachsene verwirklicht, der Indoor-Erlebnispark SENSAPOLIS. Auf große und kleine Besucher

warten hier etwa der Klettergarten, das Piratenschiff und ein Märchenschloss, das auf Wunsch auch für Empfänge und Trauungen offensteht. Nicht weniger spannend und glamourös geht es zu im sogenannten Meilenwerk im Osten des Flugfelds. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des früheren Landesflughafens sind ein Mekka für Oldtimer-Freunde. Auf über 25.000 m<sup>2</sup> können Gäste edle Autos, sportliche Youngtimer sowie exklusive Raritäten der Automobilwelt bestaunen. Das angeschlossene V8 Hotel mit individuellen Themenzimmern begrüßt seit September 2009 seine Gäste.

Wen es hinauszieht an die frische Luft, der nutzt den Spiel- und Sportpark in der grünen Mitte der Parkstadt, direkt am neu angelegten „Langer See“. Hier treffen sich Familien, Jugendliche und Kinder. Die Wege und Pfade inmitten der ausgedehnten Grünflächen an den Ufern des Sees laden zum Spaziergang ein, Rasenstufen und Holzbühne bieten sich für einen kurzen Plausch an. Wer intensivere Bewegungsformen sucht, findet hier ebenfalls das optimale Terrain: Kleinspielfelder, Tischtennisplatten, eine Kletterwand sowie ein Roll- bzw. Eissportfeld stehen unter anderem zur Verfügung. Die ganz Kleinen freuen sich über den Tower-Spielplatz. Sein Wahrzeichen ist ein Kletterturm, der tatsächlich an einen Flughafen-Tower erinnert. Auch sonst dreht sich auf diesem Spielplatz alles um das Thema Fliegen: Kletternetze, Schaukeln, flatternde Flügel, Flugzeugwippen und Startbahn-Seilbahnen bieten die nötige Abwechslung.

Von den weitläufigen Parkanlagen führt der Weg auf den Hanns-Klemm-Platz mit dem Café-Pavillon. Wer mag, kann sich hier niederlassen und das urbane Treiben verfolgen, oder er spaziert weiter in



■ Standort der Neubau-Wohnanlage



das benachbarte Böblinger Stadtzentrum. Dafür genügen nur wenige Schritte durch die neue Bahnunterführung. Zunächst passiert man die verkehrsberuhigte Einkaufsstraße, dann teilen sich die Routen. Geradewegs geht es zu den schönen Stadtseen. Auf der linken Seite führt der Weg hoch zum Böblinger Schloss und in die verkehrsberuhigte Zone auf dem Schlossberg, wo sich das historische Zentrum befindet. Wer Entspannung sucht, findet sie vielleicht am besten in der Mineraltherme Böblingen. Das idyllisch gelegene Gesundheits- und Wellness-Center lockt mit Thermalwasser und Saunagärten.

Eine attraktive Lage also für potenzielle Anwohner. Südlich des Sees entstehen zwei Wohnquartiere mit insgesamt etwa 1.600 Wohneinheiten. Allein der größte Investor, die StuttgarterGesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg (GWG), plant fast 300 Wohnungen wie auch einen Einkaufsmarkt mit einer Fläche von rund 1.300 m<sup>2</sup>. Noch wird gebaut, doch füllt sich das Viertel bereits mit Leben: Mittlerweile sind etwa 112 Mietwohnungen der GWG fertig und bereits alle vermietet. Für das in diesem Verkaufsprospekt vorgestellte Investitionsobjekt der Mörk Projektträger + Immobilien GmbH in der Parkstadt Ost beginnen die Bauarbeiten im ersten Quartal 2011. Spätestens Ende 2012 werden die ersten Mieter einziehen können.

Sie genießen die Vorzüge einer modern ausgestatteten Neubauwohnung und das zu erschwinglichen Preisen von um die EUR 9,30 pro m<sup>2</sup>. So zieht das aufstrebende neue Viertel nicht nur eine gehobene Klientel an. In Böblingens Spitzenlagen klettern die Preise dagegen schon bis auf EUR 10,85.

Für Familien ist der neue Stadtteil ebenfalls attraktiv. Die parkähnliche Gestaltung des Außenbereichs der Neubau-Wohnanlage bietet den künftigen Bewohnern attraktive Erholungsflächen und auch die Kleinsten kommen bei dieser Projektentwicklung auf ihre Kosten: Südlich des Grundstücks wird ein Spielplatz errichtet.

Unweit des Standortes des Investitionsobjekts entstehen auch eine Schule und ein Kindergarten. Am 17. November 2010 feierten die am Bau Beteiligten Richtfest für das fünfstöckige Schulgebäude des internationalen Bundes. Bis September 2011 werden nun die für den Unterricht benötigten Klassenzimmer sowie Fach- und Aufenthaltsräume für rund 400 Schüler eingerichtet. Die Kindertagesstätte hat ihren Betrieb schon im April 2010 aufgenommen und ist übergangsweise noch in der Liesel-Bach-Straße 9 untergebracht. 2012 wird das neue viergeschossige Gebäude eröffnet und dann Platz für rund 80 Kinder bieten.

# Moderne Neubau-Wohnanlage



Nachfragegerechte Wohnungsgrößen und Grundrisse zum Wohlfühlen.





## Moderner Neubau in gefragtem Viertel

### Grundstück

Angesiedelt im ruhigen Wohnquartier Parkstadt liegt das 5.377 m<sup>2</sup> große Grundstück unweit von Schule und Kindergarten sowie mehrerer Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nahegelegene Freiraumachse, eine autofreie und begrünte Zone, lädt die Großen zum Flanieren und die Kleinen zum Spielen unter Bäumen ein. Wer mehr Platz braucht, nutzt den Spiel- und Sportpark in der grünen Mitte des Areals, direkt am neu angelegten „Langer See“.

### Gebäude

Das Grundstück wird mit insgesamt zwei, als Mehrfamilien-Wohnhaus genutzten Baukörpern bebaut. Der Gebäudekomplex umfasst 121 Wohneinheiten und eine Gesamtmietfläche von 10.272 m<sup>2</sup>. Von der 2-Zimmer-Wohnung bis zum 5-Zimmer-Penthouse sind alle Größen vertreten. Im 1. und 2. Untergeschoss (UG) befindet sich eine Tiefgarage, die sich als einheitlicher Bauteil im 1. UG über das gesamte Grundstück erstreckt. Das 2. UG ist als Teilgeschoss (rund 30 % der Fläche im 1. UG) im östlichen Grundstücksbereich ausgebildet. Die insgesamt 181 Tiefgaragenplätze gehören ebenfalls zur Investition.

### Beschreibung der baulichen Anlagen

**Bauart:** Massivbauten mit gemeinsamer Tiefgarage, EG, 5. OG und teilweise Staffelgeschosse; das Staffelgeschoss und das 5. OG des südlich gelegenen Gebäude 4 sind gemäß § 2 Abs. 6 LBO-BW als Geschoss, jedoch nicht als Vollgeschoss zu klassifizieren.

**Baujahr:** 2011; geplante Fertigstellung Mitte 2012; die Untergeschosse waren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nahezu fertiggestellt.

**Rohbau/Außenwände/Fassaden:** Mauerwerk, verputzt, farbig angelegt

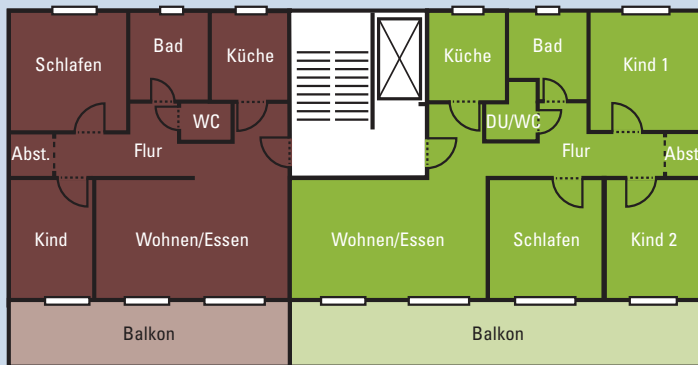
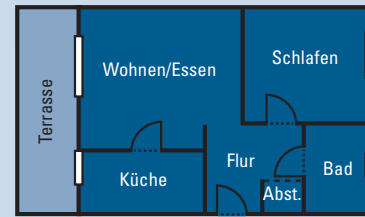
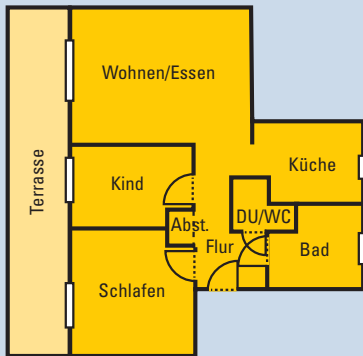
**Tragende Innenwände/Wohnungstrennwände:** massiv (Kalksandstein verputzt)

**Nichttragende Innenwände:** massiv (Wandstärke 10 cm)

**Dach:** Flachdach (Stahlbeton, gedämmt, extensiv begrünt)

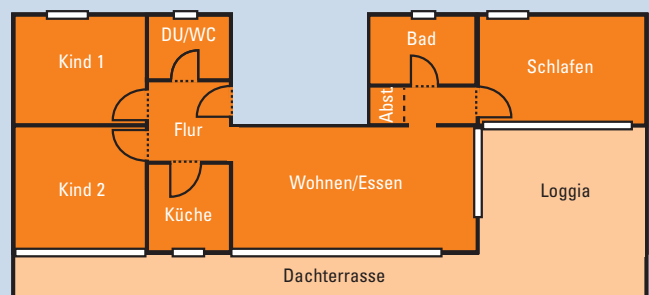
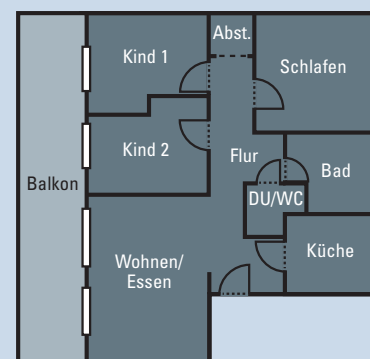
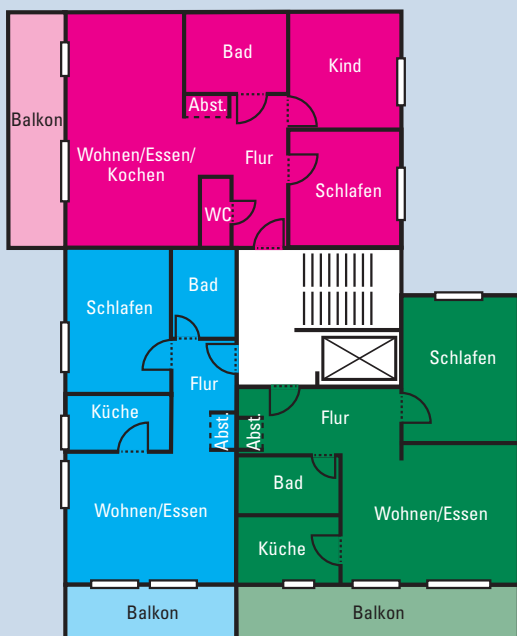
**Fußböden:** Tiefgarage: Betonverbundsteinpflaster; Wohnungen: schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung; Treppenhäuser: Naturstein oder Betonstein

# Beispiele für verschiedene Wohnungstypen (Auswahl)



- 3-Zimmer-Wohnung (86,95 m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- 2-Zimmer-Wohnung (64,80 m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- 2-Zimmer-Wohnung (64,90 m<sup>2</sup>) mit Terrasse
- 3-Zimmer-Wohnung (87,95 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 4-Zimmer-Wohnung (109,90 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 3-Zimmer-Wohnung (83,80 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 2-Zimmer-Wohnung (61,75 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 2-Zimmer-Wohnung (73,25 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 4-Zimmer-Wohnung (99,00 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- 4-Zimmer-Wohnung (127,15 m<sup>2</sup>) mit Dachterrasse

Abst. Abstellraum  
 Maßstab: 1:250



**Decken:** Stahlbeton, gespachtelt, gestrichen

**Türen:** diverse Türarten, je nach Nutzungserfordernis

**Parkflächen:** ausschließlich in der Tiefgarage; 181 Stellplätze im 1. und 2. UG; gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage, getrennte Auf- und Abfahrt 2. UG, jeweils Rampen; 135 markierte, niveaugleiche Stellplätze sowie 46 Doppelparkanlagen (keine verschließbaren Einzelplätze o. Ä.)

**Aufzüge:** pro Ausgang je ein Personenaufzug

**Gebäudetechnik:** generell moderner Standard, der vorgesehenen Nutzung angemessen; Heizung: Zentralheizung (Anschluss an städtische Fernwärmeversorgung); Raumkühlung: nicht vorgesehen; Lüftungsanlagen: Zwangsentlüftung der Wohnungen (Einzellüfter in Sanitärräumen, Fenster mit Falzlüfter, Nachstromöffnungen im Fensterbereich, Hygrostate in Wohnzimmern), Tiefgarage natürlich be- und entlüftet, ggf. mechanische Ergänzung; Elektroinstallation: moderner, mittlerer Standard, der Nutzung entsprechend, Versorgung aus Anschluss an das öffentliche Netz; Brandschutz: keine gesonderten Anlagen, batteriebetriebene Rauchmelder in den Wohnräumen

**Schließ- und Sicherheitstechnik:** zentrale Schließanlage mit Profilzylindern; Wechselsprechanlagen mit Türöffnern und Videokamera; Tiefgaragen-Rolltor mit Funkfernbedienung

**EnEV-Anforderungen:** Alle Gebäude werden gemäß Energieeff.-Haus 70 (EnEV 2009) errichtet.

#### Ausstattung der Wohnungen

**Küchen:** Teilweise separater Raum, teilweise offen an einen Wohnraum angegliedert („amerikanische Küche“)

**Sanitärräume:** moderne Ausstattung; Sanitärobjekte EU-Markenfabrikate erster Qualität (Kaldewei, Keramag, Hansgrohe u. Ä.); Bäder in den 3- und 4-Zimmerwohnungen teilweise mit Gäste-WC und teilweise mit zusätzlicher Dusche; Wandfliesen teils raumhoch, teils 1,2 m hoch; Waschmaschinenanschluss

**Fußböden:** überwiegend Massivholzparkett (Eiche); in Küchen und Bädern Fliesen

**Heizkörper:** Fußbodenheizung, in Bädern Handtuchheizkörper

**Fenster:** Iso-Verglasung, Kunststoff-Profile, Rollläden

**Wohnungseingangstüren:** Vollspantüren (2,13 m hoch) mit Edelstahlbeschlägen, Sicherheitsgarnitur mit Profilzylindern, Türspion

**Innentüren:** Röhrenspan weiß (2,13 m hoch), Edelstahlbeschläge

**Belichtung:** Alle Räume mit Ausnahme von Fluren, Abstellräumen und Gäste-WC sind natürlich belichtet.

**Elektroinstallation:** überdurchschnittliche Ausstattung (hohe Steckdosenanzahl in den Wohnräumen, zusätzliche Lichtschalter im Schlafzimmer, Multimediadosen in allen Zimmern)

**Balkone, Terrassen:** EG-Wohnungen: Terrassen in der Freifläche; OG-Wohnungen: Balkone; Staffelgeschoss-Wohnungen: Dachterrassen

**Nebenträume:** Jeder Wohnung wird ein Abstellraum (Abtrennung durch Gitterzinkelemente) im Untergeschoss zugeordnet.

Gemäß BulwienGesa AG, die mit der Erstellung eines Bewertungsgutachtens beauftragt wurde, hinterlässt das Objekt einen sehr guten und zeitgemäßen Eindruck. Die Ausstattung der Wohnungen ist demnach als zeitgemäß und marktgerecht einzuschätzen, sodass mit einer guten Vermietbarkeit der Wohnungen zu rechnen ist. Hinweise auf ungewöhnliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm o. Ä. wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

#### Vermietung

Die Erstvermietung erfolgt seitens des Projektpartners Mörk auf Grundlage der mit der Objekt KG vereinbarten Vermietungsrichtlinien und Mustermietverträge. Für die Wohnungsmietverträge sind Indexvereinbarungen abzuschließen, das heißt, die Miete wird jährlich in Höhe der Inflationsrate erhöht. Wohnungsmix und Grundrisse wurden entsprechend der zu erwartenden Nachfrage auf die Zielgruppe ausgerichtet.

#### DEKRA

Das Objekt wurde von der DEKRA bezüglich Bauqualität, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz überprüft. Die DEKRA kam zu folgendem Ergebnis: „Immobilienqualitätsstandard sehr gut“.

# Prüfergebnis

Das Bauvorhaben

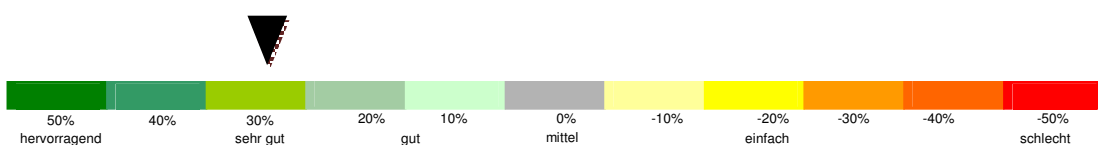
**Neubau der Mehrfamilienwohnanlage „Flugfeld Böblingen – Sindelfingen“ in  
Böblingen, August-Picard-Weg 1, 2, 3, 4, 6, 8 (BA 1, 2, 4)  
und Albrecht-Berblinger-Weg 15,17 (BA 2)**

wurde von der DEKRA Industrial GmbH geprüft bezüglich

- Bauqualität
- Nachhaltigkeit
- Energieeffizienz.

Der genaue Prüfumfang, die vorgelegten Unterlagen, die  
Bewertungskriterien und die Ergebnisse sind im Prüfbericht mit der  
DSN-Nr. 235917 dokumentiert.

Die Prüfung endete mit folgender Bewertung:



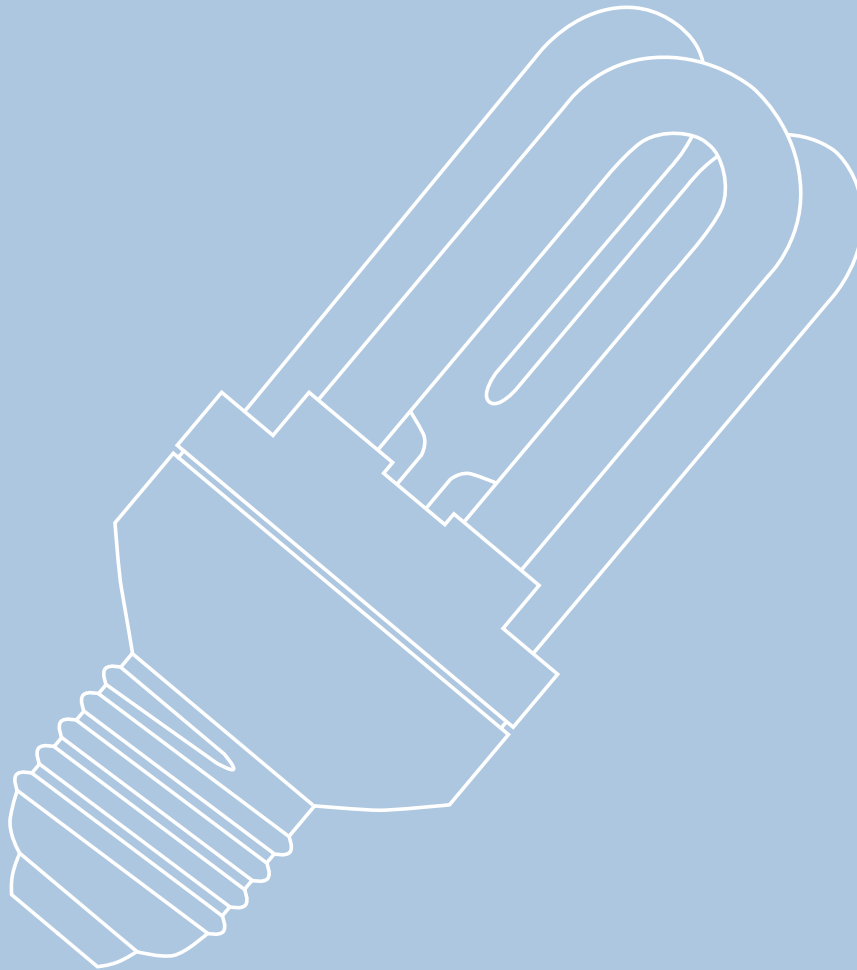
Auf Grundlage des Prüfberichtes führt die **DEKRA – Bewertung** zum Prüfergebnis

**„Immobilienqualitätsstandard sehr gut“**



Augsburg, den 11.07.2011

# Energieeffizienz hat Zukunft



Der Bau der Wohnanlage erfolgt nach dem Energiestandard KfW 70: Die Gebäude verbrauchen 30 % weniger Wärmeenergie, als der aktuelle Neubau-Standard verlangt.





## 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 und Komplementärin ohne Einlage die HTD 8 Verwaltungs GmbH.

### Investition

Die Fonds KG hält einen wirtschaftlichen Anteil von 99,74 % an der Objekt KG. Dabei werden in der Zielstruktur rund 94,9 % der Anteile an der Objekt KG direkt von der Fonds KG gehalten, die restlichen Anteile an der Objekt KG halten die Beteiligungs GmbH in Höhe von 5,1 % und die HTB GmbH mit einer Pflichteinlage in Höhe von EUR 0,1. An der Beteiligungs GmbH wiederum ist die Fonds KG zu 94,9 % beteiligt. Die HTB GmbH hält die restlichen Anteile in Höhe von 5,1 % an der Beteiligungs GmbH. Die Objekt KG ist Erwerberin des Wohnungsneubauprojektes „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

### Erläuterungen Investitionsplan Fonds KG (Prognose)

#### Mittelverwendung

##### Anschaffungskosten

Die Fonds KG verwendet die rund EUR 13,8 Mio., um ihre Beteiligung an der Objekt KG auf rund EUR 13,1 Mio. und an der Beteiligungs GmbH auf rund EUR 0,7 Mio. zu erhöhen.

Es ist eine Investitionsreserve in Höhe von EUR 0,5 Mio. vorgesehen. Diese Reserve wird für den Fall gebildet, dass die realisierten Mietpreise über denen der Kalkulation liegen.

#### Gebühren und Vergütungen

##### Platzierungsgarantie

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Hamburg Trust HTG GmbH eine vereinbarte Vergütung in Höhe von rund TEUR 517. Die Vergütung ist umsatzsteuerfrei.

##### Eigenkapitalvermittlungsgebühr

Für die Beschaffung des erforderlichen Eigenkapitals erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH gemäß

## Investitionsplan Fonds KG (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe
<b>Anschaffungskosten</b>		
Beteiligung an Objekt KG und Beteiligungs GmbH	13.805.387	76,22
Investitionsreserve	500.000	2,76
<b>Gebühren und Vergütungen</b>		
Platzierungsgarantie	517.350	2,86
Eigenkapitalvermittlung	1.552.050	8,57
Objektaufbereitung	250.000	1,38
Fondskonzeption	500.000	2,76
Fondsmanagement/Asset Management	145.000	0,80
Nebenkosten der Vermögensanlage	420.000	2,32
Liquiditätsreserve	422.463	2,33
<b>Investition gesamt</b>	<b>18.112.250</b>	<b>100,00</b>

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
<b>Eigenkapital</b>		
Gründungsgesellschafter	5.000	0,03
einzuwerbendes Eigenkapital	17.245.000	95,21
Agio	862.250	4,76
<b>Finanzierung gesamt</b>	<b>18.112.250</b>	<b>100,00</b>

Eigenkapitalvermittlungsvertrag eine Vergütung in Höhe von insgesamt 9,0 % (inkl. 5 % Agio) des vermittelten Beteiligungsbetrages. Die Vergütung ist umsatzsteuerfrei.

### Objektaufbereitungsgebühr

Aus dem Objektaufbereitungsvertrag erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH eine vereinbarte Gebühr in Höhe von TEUR 250 inkl. Umsatzsteuer.

### 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 TEUR 500 einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

### Fondsmanagement

Die HT AIF Management GmbH erhält für das Fondsmanagement, insbesondere für den Aufbau der Verwaltung während der Investitionsphase, eine vereinbarte Vergütung in Höhe von rund TEUR 60 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH erhält eine vertragliche Treuhandgebühr in Höhe von TEUR 25 inkl. einer anfallenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH erhält für das Asset Management während der Investitionsphase eine vereinbarte Vergütung in Höhe von rund TEUR 60 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

### Asset Management

Die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH erhält für das Asset Management während der Investitionsphase eine vereinbarte Vergütung in Höhe von rund TEUR 60 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

### Nebenkosten der Vermögensanlage

Für Beratungskosten, insbesondere steuerliche und rechtliche, die Prospekterstellung, die Grundschildbestellung und sonstige Kosten sind rund TEUR 420 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer kalkuliert.

### Liquiditätsreserve

Vorsorglich wurde für Unvorhergesehenes sowie zur Glättung des Ausschüttungsverlaufes eine Liquiditätsreserve in Höhe von rund TEUR 420 gebildet.

## Investitionsplan Objekt KG (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe
(1) Kaufpreis	24.303.457	91,22
(2) Anschaffungsnebenkosten	121.517	0,46
(3) Sonstiges/Due Diligence	119.500	0,45
(4) Finanzierungskosten	2.096.918	7,87
<b>Investition gesamt</b>	<b>26.641.392</b>	<b>100,00</b>

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
Eigenkapital Fonds KG	13.135.410	49,30
Eigenkapital Beteiligungs GmbH	705.982	2,65
Eigenkapital HTB GmbH	0,1	0,00
Fremdkapital	12.800.000	48,05
<b>Finanzierung gesamt</b>	<b>26.641.392</b>	<b>100,00</b>

**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 EUR 17.245.000 zuzüglich der Kapitalrücklage in Höhe des Agios von EUR 862.250 (5 % des einzuwerbenden Kapitals).

In der Kalkulation wurde angenommen, dass der Nutzen- und Lastenübergang per 1. Januar 2013 erfolgt. Die Anleger zahlen 10 % ihrer Beteiligungssumme zuzüglich Agio in Höhe von 5 % mit Beitritt, die Zahlung der restlichen 90 % der nominellen Beteiligungssumme erfolgt durch die Anleger auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber den Anlegern mit einer Frist von mindestens zwei Wochen zur Übergabe der Immobilie.

Auf Ebene der Fonds KG wurde keine Fremdmittel-Endfinanzierung und keine Fremdmittel-Zwischenfinanzierung aufgenommen. Zur Fremdmittel-Zwischenfinanzierung auf Ebene der Objekt KG siehe Seite 111.

**Erläuterungen Investitionsplan Objekt KG (Prognose)****Mittelverwendung****1) Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das Grundstück und die Wohngebäude beträgt das 17,80-Fache der tatsächlich realisierten jährlichen Nettokaltmiete. Hinzu kommt ein fixer Betrag in Höhe von EUR 666.000 für den Anteil der Objekt KG an der Grunderwerbsteuer und der Maklercourtage, die vom Verkäufer gezahlt werden. Auf Basis der kalkulierten anfänglichen Jahresnettokaltmiete von rund EUR 1,33 Mio. ergibt sich ein Kaufpreis ohne Grunderwerbsteuer und Makler von rund EUR 23,6 Mio. BulwienGesa ermittelt einen Marktwert in Höhe von EUR 23,8 Mio. (siehe Seite 10). Im Kaufpreis enthalten ist ein geschätzter Grundstückswert in Höhe von rund TEUR 2.420.

**2) Anschaffungsnebenkosten**

Im Zuge des Erwerbs der Immobilie entstehen Notar- und Gerichtskosten in Höhe von voraussichtlich rund TEUR 121 inkl. Umsatzsteuer.

**3) Sonstiges/Due Diligence**

Für das Bau-Controlling der Firma WGK Planungsgesellschaft mbH sind EUR 119.500 inkl. Umsatzsteuer vereinbart.

**4) Finanzierungskosten**

Im Zusammenhang mit dem Hypothekendarlehen sind EUR 61.250 Bearbeitungsgebühren sowie ein Disagio in Höhe von insgesamt EUR 1,2 Mio. vereinbart.

## Investitionsplan Beteiligungs GmbH (Prognose)

Mittelverwendung	in EUR	in % der Summe
Beteiligung an Objekt KG (5,1 %)	705.982	100,0
<b>Investition gesamt</b>	<b>705.982</b>	<b>100,0</b>

Mittelherkunft	in EUR	in % der Summe
Kapitaleinlage Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH (5,1 %)	36.005	5,1
Kapitaleinlage Fonds KG (94,9 %)	669.977	94,9
<b>Finanzierung gesamt</b>	<b>705.982</b>	<b>100,0</b>

Außerdem beinhalten die Finanzierungskosten rund TEUR 83 Bereitstellungszinsen und TEUR 513 Eigenkapitalzwischenfinanzierungszinsen. Diese resultieren aus einem anfänglichen kalkulierten Eigenkapitalzwischenfinanzierungsbedarf in Höhe von rund EUR 6,0 Mio. bei einem Zinssatz von 3,5 % p. a. und einer Laufzeit von rund 2,3 Jahren.

Weiterhin erhält die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH für die Beschaffung des Hypothekendarlehens sowie für die Zwischenfinanzierung eine vertragliche Darlehensvermittlungsgebühr in Höhe von TEUR 240. Diese Vermittlungsgebühr ist umsatzsteuerfrei.

### Mittelherkunft

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital der Objekt KG wird zu 94,9 % von der Fonds KG gehalten und zu 5,1 % von der Beteiligungs GmbH. Auf die Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG entfällt eine Kommanditeinlage in Höhe von 10 Cent.

#### Fremdkapital

Das voraussichtliche Fremdkapital beträgt insgesamt EUR 12,8 Mio. Eine Fremdkapitalreserve steht ebenfalls zur Verfügung, ist jedoch nicht im Investitionsplan enthalten.

Sofern eine höhere Miete realisiert wird und sich der Kaufpreis dadurch entsprechend erhöht, kann das Hypothekendarlehen bis zu einem Betrag von maximal EUR 12,9 Mio. erhöht werden, sodass das Verhältnis des Objektwertes zum Darlehensbetrag (LTV) unverändert bleibt. Die Laufzeit des Hypothekendarlehens endet am 31. Dezember 2022. In der Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass am Laufzeitende des Hypothekendarlehens eine Anschlussfinanzierung in Höhe der Restvaluta abgeschlossen wird.

## Erläuterungen Investitionsplan Beteiligungs GmbH (Prognose)

### Mittelverwendung

Die Beteiligungs GmbH hält 5,1 % der Anteile an der Objekt KG.

### Mittelherkunft

An der Beteiligungs GmbH ist die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH mit 5,1 % und die Fonds KG mit 94,9 % beteiligt.

## Konsolidierte Liquiditätsrechnung (Prognose)

in EUR

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieteinnahmen (1)	1.324.493	1.350.983	1.378.002	1.405.562	1.433.673	1.462.347
Zinseinnahmen (2)	29.660	36.809	36.987	37.798	39.340	41.171
Veräußerungserlös nach Darlehenstilgung						
<b>Einnahmen gesamt</b>	<b>1.354.153</b>	<b>1.387.792</b>	<b>1.414.989</b>	<b>1.443.360</b>	<b>1.473.014</b>	<b>1.503.518</b>
Asset und Property Management (3)	48.404	48.654	48.909	49.169	49.434	49.705
Instandhaltungen (4)	10.245	10.245	10.245	10.245	10.245	46.104
Mietausfallwagnis (5)	26.490	27.020	27.560	28.111	28.673	29.247
Gesellschafts- und Bewirtschaftungskosten (6)	41.727	45.937	51.333	47.710	52.090	56.903
Fondsmanagement (7)	19.157	19.416	19.667	20.031	20.307	20.157
Zinsen (8)	374.810	374.810	374.810	374.810	374.810	374.810
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>520.833</b>	<b>526.082</b>	<b>532.524</b>	<b>530.077</b>	<b>535.560</b>	<b>576.926</b>
<b>Einnahmenüberschuss (Cashflow)</b>	<b>833.320</b>	<b>861.710</b>	<b>882.466</b>	<b>913.283</b>	<b>937.454</b>	<b>926.592</b>
in % des nom. Eigenkapitals	4,83 %	5,00 %	5,12 %	5,29 %	5,43 %	5,37 %
<b>Auszahlung vor Steuern (9)</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>
in % des nom. Eigenkapitals	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
<b>Steuerliches Ergebnis mit kalkulierte Verlustvortrag</b>	<b>-1.008.100</b>	<b>-799.316</b>	<b>-570.707</b>	<b>-312.398</b>	<b>-28.541</b>	<b>242.934</b>
<b>Auszahlung nach Steuern</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>747.167</b>
in % des nom. Eigenkapitals (Steuersatz 45 % zzgl. Soli)	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,33 %
in % des nom. Eigenkapitals (Steuersatz 30 % zzgl. Soli)	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	4,55 %
<b>Liquiditätsreserve</b>						
Liquiditätsreserve anfänglich	922.463	1.755.783	1.754.993	1.774.958	1.825.741	1.900.695
Laufender Einnahmenüberschuss	833.320	861.710	882.466	913.283	937.454	926.592
Liquiditätswirkung der Auszahlungen	0	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500
Aufnahme Disagio Anschlussfinanzierung						
<b>Liquiditätsreserve nach lfd. Auszahlungen (10)</b>	<b>1.755.783</b>	<b>1.754.993</b>	<b>1.774.958</b>	<b>1.825.741</b>	<b>1.900.695</b>	<b>1.964.787</b>

## 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 99,74 % der Einnahmen und Ausgaben der Objekt KG der Fonds KG zugerechnet. Die Übergabe der Immobilie wurde für den 1. Januar 2013 kalkuliert.

## Einnahmen

## 1) Mieteinnahmen inkl. Zinsen für das Gesellschafterdarlehen

Die Mieteinnahmen für die geplanten 10.197 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind anfänglich mit EUR 10,00 pro m<sup>2</sup> pro Monat kalkuliert. Die geplante Gewerbefläche von 75 m<sup>2</sup> wird mit einer anfänglichen Miete von EUR 10,50 pro m<sup>2</sup> pro Monat angesetzt. Für die geplanten Stellplätze sind im Durchschnitt anfänglich EUR 43,67 pro Stellplatz pro Monat kalkuliert.

Die Mietverträge, die abgeschlossen werden sollen, sind Indexmietverträge. Ab dem Jahr 2014 werden jährliche Mietsteigerungen von 2,0 % für die Wohn- bzw. Gewerbefläche und Stellplätze angenommen.

## 2) Zinseinnahmen

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

## Ausgaben

## 3) Asset und Property Management

Ab dem Jahr 2013 erhält die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH von der Fonds KG eine vereinbarte jährliche Asset Management-Gebühr von EUR 12.500 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung wird ab dem Jahr 2014 jährlich um 2 % erhöht. Für das noch vertraglich abzuschließende Property Management wurde eine Vergütung in Höhe von EUR 250 p. a. je Wohneinheit zzgl. Umsatzsteuer kalkuliert.

## 4) Instandhaltungen

Für Instandhaltungsmaßnahmen innerhalb der Gewährleistungsfrist ab 2013 sind EUR 1,00 pro m<sup>2</sup> jährlich kalkuliert, danach wird der Betrag ab 2018 auf EUR 4,50 pro m<sup>2</sup> jährlich erhöht. Für die Küchen ist marktüblich der Mieter verantwortlich.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1.491.594	1.521.426	1.551.854	1.582.891	1.614.549	1.646.840	1.679.777	1.713.372	1.747.640	1.782.593
41.808	39.662	35.910	32.772	18.892	16.962	16.838	17.594	19.145	21.541
									19.598.050
<b>1.533.402</b>	<b>1.561.088</b>	<b>1.587.765</b>	<b>1.615.663</b>	<b>1.633.441</b>	<b>1.663.802</b>	<b>1.696.615</b>	<b>1.730.967</b>	<b>1.766.785</b>	<b>21.402.183</b>
49.981	50.262	50.550	50.843	51.141	51.446	51.757	52.074	52.397	52.727
46.104	46.104	46.104	46.104	46.104	46.104	46.104	46.104	46.104	46.104
29.832	30.429	31.037	31.658	32.291	32.937	33.596	34.267	34.953	35.652
51.863	49.250	54.997	51.032	51.015	56.815	52.905	53.879	59.736	418.995
18.876	17.573	17.859	18.268	19.175	19.482	19.913	20.293	20.623	255.882
516.183	657.556	657.556	657.556	612.403	612.403	612.403	612.403	612.403	612.403
<b>712.838</b>	<b>851.174</b>	<b>858.102</b>	<b>855.460</b>	<b>812.129</b>	<b>819.187</b>	<b>816.677</b>	<b>819.020</b>	<b>826.216</b>	<b>1.421.762</b>
<b>820.564</b>	<b>709.914</b>	<b>729.663</b>	<b>760.203</b>	<b>821.312</b>	<b>844.615</b>	<b>879.937</b>	<b>911.947</b>	<b>940.569</b>	<b>19.980.421</b>
4,76 %	4,12 %	4,23 %	4,41 %	4,76 %	4,90 %	5,10 %	5,29 %	5,45 %	115,83 %
<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>	<b>862.500</b>
5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
264.725	158.888	181.809	214.659	206.725	231.336	265.909	296.392	322.796	359.198
<b>736.822</b>	<b>787.068</b>	<b>776.186</b>	<b>760.591</b>	<b>764.357</b>	<b>752.673</b>	<b>736.260</b>	<b>721.788</b>	<b>709.253</b>	<b>691.971</b>
4,27 %	4,56 %	4,50 %	4,41 %	4,43 %	4,36 %	4,27 %	4,18 %	4,11 %	4,01 %
4,51 %	4,71 %	4,67 %	4,61 %	4,62 %	4,58 %	4,51 %	4,46 %	4,41 %	4,34 %
1.964.787	1.922.851	1.770.265	1.637.428	1.535.131	993.943	976.058	993.495	1.042.942	1.121.010
820.564	709.914	729.663	760.203	821.312	844.615	879.937	911.947	940.569	19.980.421
-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-862.500	-1.725.000
				-500.000					
<b>1.922.851</b>	<b>1.770.265</b>	<b>1.637.428</b>	<b>1.535.131</b>	<b>993.943</b>	<b>976.058</b>	<b>993.495</b>	<b>1.042.942</b>	<b>1.121.010</b>	<b>19.376.432</b>

#### 5) Mietausfallwagnis

Es wird durchgehend mit einem Mietausfallwagnis in Höhe von 2,00 % der Mieteinnahmen p. a. kalkuliert.

#### 6) Gesellschafts- und Bewirtschaftungskosten

Für die laufende Bewirtschaftung des Objektes sind 0,5 % der Mieteinnahmen p. a. vorgesehen. Die laufenden Gesellschaftskosten der Objekt KG wie Buchhaltung und Jahresabschluss sind mit insgesamt EUR 9.500 p. a. angesetzt, darin enthalten ist die jährliche vertragliche Komplementärgebühr von TEUR 2,5.

Für laufende Gesellschaftskosten der Fonds KG sind insgesamt TEUR 24,5 p. a. kalkuliert, darin enthalten ist die jährliche vertragliche Komplementärgebühr von TEUR 2,5 p. a.

Die auf Ebene der Beteiligungs GmbH anfallende Ertrags- und Abgeltungssteuer ist ebenfalls in dieser Position berücksichtigt.

Die in den Jahren 2011 und 2012 anfallenden Gesellschaftskosten sind von geringfügiger Höhe und wurden daher in dem Investitionsplan der Fonds KG in der Position Nebenkosten der Vermögensanlage berücksichtigt.

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

#### 7) Fondsmanagement

Für das Fondsmanagement erhält die HT AIF Management GmbH ab der Übergabe der Immobilie von der Fonds KG einen Betrag p. a., der sich zusammensetzt aus 1,00 % der Einzahlungen aus der Objekt KG und der Beteiligungs GmbH zzgl. einer fixen Gebühr in Höhe von EUR 7.500. Diese Gebühr versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### 8) Zinsen

Der Zinssatz für den planmäßig in Anspruch genommenen Teil des Hypothekendarlehens der Objekt KG in Höhe von EUR 12,0 Mio. ist bis 31. Dezember 2022 vertraglich gesichert. Das Disagio in Höhe von EUR 1,2 Mio. wird auf die ersten 6 Jahre verteilt, dadurch beträgt der Nominalzinssatz für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2019 2,75 % p.a. Für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013 wurde ebenfalls mit einem Zinssatz in Höhe von 2,75 % p. a. kalkuliert. Für die restlichen 3,5 Jahre ist ein Zinssatz von 5,08 % p. a. fixiert. Dieser Zinssatz wurde auch für den weiteren prognostizierten Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 0,8 Mio angesetzt. Die Zinszahlung wird nach der Zinsberechnungsmethode act/360 berechnet. Hierbei wird für das Basisjahr unabhängig von der

## Anleger-Ergebnisrechnung bei nom. Beteiligung von EUR 25.000 (Prognose) in EUR

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Haftungsvolumen bei EUR 25.000 nom. Beteiligung</b>							
gebundenes Kapital per 1.1.		25.000	23.750	22.500	21.250	20.000	18.917
Eigenkapitaleinzahlung (inkl. Agio)	26.250	0	0	0	0	0	0
Auszahlung vor Steuern*	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Anteilige Steuerlast**	0	0	0	0	0	-167	-182
Auszahlungen nach Steuern	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.083	1.068
Eigenkapitalrückzahlung an Anleger	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Gewinnauszahlung an Anleger	0	0	0	0	0	0	0
Summe des Rückflusses	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.083	1.068
gebundenes Kapital per 31.12.	25.000	23.750	22.500	21.250	20.000	18.917	17.849
Haftsumme	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0	0	0

\* Die Auszahlungen an den Anleger erfolgen jährlich nachschüssig voraussichtlich bis März des Folgejahres

\*\* Kalkuliert ist ein Steuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 %

Da die Anleger bei Eintritt erst 10 % ihrer Einlage zahlen, stehen die restlichen 90 % bis voraussichtlich 1. Januar 2013 aus.

Anzahl der tatsächlichen Tage mit 360 Tagen gerechnet und die Zinstage kalendergenau bestimmt. Die Anschlussfinanzierung wird mit einem Zinssatz von 5,5 % p.a. kalkuliert, der sich durch Aufnahme eines Disagios reduziert.

### 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 in dem Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe, sofern diese bis spätestens zum 30. September eines Kalenderjahres erfolgt, ansonsten im übernächsten Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe und das darauf folgende Jahr.

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

### 10) Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve in Höhe von anfänglich rund EUR 0,92 Mio. wird für unvorhergesehene Ereignisse sowie zur Glättung des Ausschüttungsverlaufes verwendet. Des Weiteren befindet sich die Investitionsreserve in Höhe von EUR 0,5 Mio. in dieser Position. Diese verbleibt voraussichtlich bis zum Jahr 2023 in dieser Position, sofern sie nicht zur Zahlung eines erhöhten Kaufpreises benötigt wird. Die Liquiditätsreserve des Jahres 2028 entspricht dem Liquidationserlös nach Steuern und wird den Anlegern ausgezahlt.

## 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 (94,9 %), abzüglich Abschreibungen von 2 % auf den Anteil an der Objekt KG entfallenden Fondsgebühren und dem anteiligen Gebäudewert. Weiterhin sind die laufenden Gesellschaftskosten als Werbungskosten berücksichtigt, wobei ein angenommener Anteil von 2 % der Werbungskosten als nicht abzugsfähig bemessen wurde (Werbungskostenanteil auf Kapitaleinkünfte). Ein positives zu versteuerndes Ergebnis wird ab dem Jahr 2018 prognostiziert, wenn der kalkulierte Verlustvortrag aus den Jahren 2011 bis 2013 aufgebraucht ist. Kalkuliert ist ein Steuersatz von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 %.

Für die Kapitalerträge fallen während der Fondslaufzeit (ohne Veräußerung) prognosegemäß auf die Dividendeneinkünfte aus dem Anteil an der Beteiligungs GmbH durchschnittlich lediglich rund TEUR 3 p. a. Abgeltungsteuer an. Die Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag für Zinserträge der Fonds KG wird 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

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkauf	Gesamt
17.849	16.709	15.584	14.481	13.374	12.283	11.216	10.170	9.142	8.139	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.250
1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	28.082	48.082
-109	-125	-148	-142	-159	-183	-204	-222	-247	0	-1.889
1.141	1.125	1.102	1.108	1.091	1.067	1.046	1.028	1.003	28.082	46.193
1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.186	598	6.966	26.250
0	0	0	0	0	0	0	64	652	21.116	21.832
1.141	1.125	1.102	1.108	1.091	1.067	1.046	1.028	1.003	28.082	
16.709	15.584	14.481	13.374	12.283	11.216	10.170	9.142	8.139		
2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

in Höhe von 2 % p. a. der Anschaffungskosten für das Gebäude einschließlich der hierauf anteilig entfallenden Anschaffungsnebenkosten, der Bau-Controlling-Kosten und der Darlehensvermittlungsgebühr. Darüber hinaus sind die Einnahmen gemindert um die Finanzierungskosten und um das Disagio.

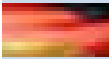
Auf Ebene der Beteiligungs GmbH bestimmt sich das steuerliche Ergebnis entsprechend der Beteiligungsquote an der Objekt KG (5,1 %), abzüglich Gesellschaftskosten in Höhe von EUR 1.000 p. a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Während der Fondslaufzeit (ohne Veräußerung) ergeben sich hieraus bei einem Ertragssteuersatz von 33 % durchschnittliche Ertragssteuern p. a. in Höhe von ca. TEUR 5.

Um das steuerliche Ergebnis aus dem Verkauf der Immobilie zu ermitteln, wird zunächst der Veräußerungserlös 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. Da die Immobilie voraussichtlich erst nach Ablauf von mehr als zehn Jahren im Jahr 2028 verkauft wird, ist der Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage zu 94,9 % (Anteil an der Objekt KG) steuerfrei. Lediglich für den Anteil der Beteiligungs GmbH am Veräußerungsgewinn fällt ca. 33 % Ertragsteuer an. Auf den Dividendenanteil aus der Beteiligungs GmbH ist zusätzlich noch Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag zu entrichten. Die Beteiligungs GmbH wird die Abgeltungsteuer einbehalten und direkt abführen.

Bereits in den Jahren 2011 und 2012 wird ein negatives steuerliches Ergebnis, insbesondere durch Finanzierungskosten und Zwischenfinanzierungszinsen, in Höhe von ca. EUR 650.000 erzielt. Das steuerliche Ergebnis der Jahre vor 2013 wird gem. § 13 des Gesellschaftsvertrages auf die bis dahin beigetretenen Anleger verteilt.

#### Erläuterung der Anleger-Ergebnisrechnung bei EUR 25.000 nom. Beteiligung (Prognose)

Bereits bei Eintritt des Anlegers haftet der Anleger unmittelbar mit seiner vollen Haftsumme in Höhe von 10 % seiner Beteiligungshöhe, wobei die Haftung ausgeschlossen ist, sobald die Haftsumme eingezahlt ist. Die Haftung des Kommanditisten kann bei einem bestimmten Verlauf der Investition wieder aufleben (siehe Seite 101). Das Eigenkapitalkonto 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 unmittelbare Haftung des Anlegers ausgeschlossen. Andernfalls lebt die Haftung bis zur Höhe der Haftsumme wieder auf, soweit die Differenz durch Auszahlungen entstanden ist. Für die abgebildete Laufzeit kommt es in der Prognose zu keinem Wiederaufleben der Haftung.



## Liquidationsrechnung (Prognose)

in TEUR gerundet

<b>Verkaufsfaktor</b>		<b>16,80</b>	<b>17,80</b>	<b>18,80</b>
Miete im Jahr 2029		1.823	1.823	1.823
Verkaufspreis am 31.12.2028		30.626	32.449	34.272
./. Fremdkapital		-12.800	-12.800	-12.800
<b>Liquidationserlös Objekt KG</b>		<b>17.826</b>	<b>19.649</b>	<b>21.472</b>
<b>Liquidationsanteil Fonds KG</b>		<b>17.780</b>	<b>19.598</b>	<b>21.416</b>
./. HT AIF Management GmbH Verkaufsgebühr	10,0 %	-53	-235	-417
+ Liquiditätsreserve Fonds KG		376	376	376
<b>Liquidationserlös vor Steuern</b>		<b>18.103</b>	<b>19.740</b>	<b>21.376</b>
./. anteilige Ertragsteuer Beteiligungs GmbH		-207	-236	-266
./. anteilige Abgeltungsteuer Beteiligungs GmbH		-111	-127	-142
<b>Liquidationserlös nach Steuern</b>		<b>17.785</b>	<b>19.376</b>	<b>20.968</b>
./. nom. Eigenkapital		-17.250	-17.250	-17.250
<b>Liquidationsgewinn</b>		<b>535</b>	<b>2.126</b>	<b>3.718</b>
<b>in % des nom. Eigenkapitals</b>		<b>3,1 %</b>	<b>12,3 %</b>	<b>21,6 %</b>

### 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 des Objektes. 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 zugeflossenen Nettoergebnisses (für eine nähere Erläuterung siehe Seite 99) an die

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 17,80-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	2013	2014	Auszahlung vor Steuern in %		2017	2018
			2015	2016		
Mietausfall 10 % p. a.	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Mietsteigerung 1 % p. a.	5,00	5,00	4,50	4,50	4,50	4,25
Mietausfall 4 % p. a.	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
Prognose*	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Mietsteigerung 3 % p. a.	5,00	5,00	5,25	5,50	5,75	5,75

\*Mietausfall 2 % p. a.; Mietanpassung durchschnittlich rund 2,0 % p. a.

## Sensitivitätsrechnung – Abweichungen von der Prognose

Die Erstvermietung hat nur einen geringen Einfluss auf die Rendite, da sich der Kaufpreis nach der realisierten bzw. realisierbaren Miete richtet. Die endgültige Übernahme der fertigen Immobilie und Kaufpreiszahlung erfolgt nur, wenn mindestens 90 % der Wohnfläche vermietet sind. In diesem Fall wird für 90 % der Wohnfläche der Kaufpreis nur bezogen auf die tatsächlich erzielte Miete geleistet und für den verbleibenden Leerstand nur noch 70 % dieser Miete in den Kaufpreis einbezogen.

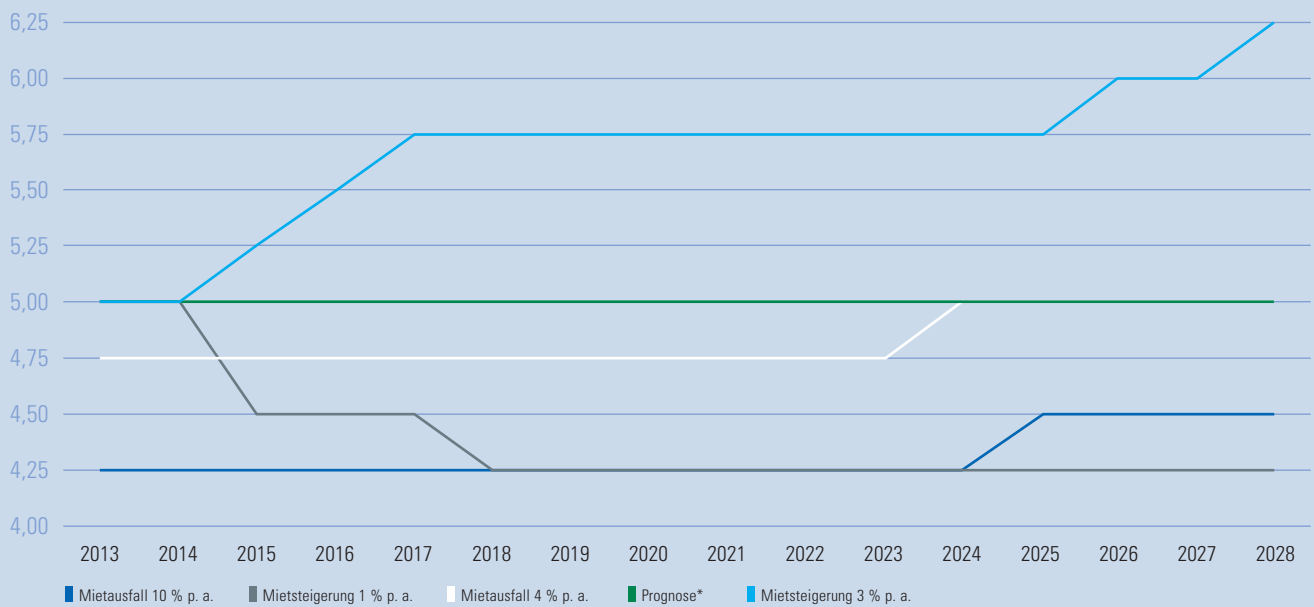
Daher wird nachfolgend die Entwicklung der Miete (Mietausfall und Mietsteigerung) und deren Auswirkung auf Auszahlungen sowie Rendite analysiert. Aussagen zum Umfang möglicher Mieterhöhungen und Mietausfälle können jedoch nicht gemacht werden.

Die Sensitivitätsanalyse soll den Einfluss veränderter Mieteinnahmen und Mietausfälle auf Auszahlungen darstellen. Bei der jeweiligen Szenariorechnung wurde unterstellt, dass sich die jeweils anderen Prognoseparameter nicht ändern.

2019	2020	2021	2022	Auszahlung vor Steuern in %		2025	2026	2027	2028
				2023	2024				
4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50
4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	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
5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,25

## Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose

Auszahlung vor Steuern in %



\*Mietausfall 2 % p. a.; Mietanpassung durchschnittlich rund 2,0 % p. a.

# 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.

Die Ausführungen basieren auf dem zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung geltenden Stand der Gesetzgebung, veröffentlichten Rechtsprechung und Verwaltungsanweisungen. Geplante Gesetzesänderungen 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 19 ff.) verwiesen.

## 2. Einkommensteuer

### (a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

In der Nutzungsphase werden die mit wirksamem Besitzübergang der 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. 94,9 % 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 Einkunftserzielungsabsicht und der Höhe der Einkünfte sind die wesentlichen Feststellungen auf Ebene der Objekt KG bzw. Fonds KG zu treffen.

Aus der langfristigen Vermietung der Immobilie 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 Böblingen Beteiligungs 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, soweit keine 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 Objekt KG auf den Erwerb, das Halten und das Verwalten einer Immobilie bzw. einer Immobilienbeteiligung beschränken, sind sie 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 Einkommensteuer Richtlinien 2008) nicht vor, da bei der Objekt KG ausschließlich die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH bzw. bei der Fonds KG ausschließlich die HT AIF Management GmbH zur Geschäftsführung befugt ist.

## **(b) Besteuerung von Veräußerungsvorgängen**

### **(i) Veräußerung von Kommanditanteilen bzw. der Immobilie**

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 von der Objekt KG gehaltenen Immobilie innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach Anschaffung der jeweiligen Kommanditbeteiligung bzw. nach Erwerb der Immobilie führt bei dem betroffenen Anleger zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG. Erfolgt die Veräußerung der Immobilie oder des 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 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 des Abgeltungsteuersatzes mit der Folge einer Pflichtveranlagung (§ 32d Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 3 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 Haltefrist 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 klargestellt, 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 Immobilie 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 bisher nicht Gegenstand höchstrichterlicher Rechtsprechung gewesen, (vgl. „Risiken“ Seite 24).

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. Überschusserzielungsabsicht 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 Anbieterin geht davon aus, dass die Fonds KG und die Objekt KG jeweils insgesamt einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (sog. „Totalüberschuss“) erzie-

len werden. Eine im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Beitritt zur Fonds KG stehende Veräußerung oder Übertragung der 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 gelten (vgl. o.g. BMF-Schreiben, Tz. 7). Eine kurz- oder mittelfristige Veräußerung der 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 Ergebniszuweisung gilt unabhängig davon, ob die Beteiligung an der Fonds KG direkt oder über die Treuhandkommanditistin gehalten wird (vgl. hierzu im Einzelnen BMF-Schreiben vom 1. September 1994, BStBl. I 1994, Seite 604).

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 Ergebniszuweisungen 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 2011, ggf. 2012, eine sog. „Gleichverteilungsabrede“ vor. Der Ausgleich zwischen den Anlegern erfolgt dabei – soweit möglich – im Wege der Vorabzuweisung 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 vorformuliertes Vertragswerk angeboten wird. Bezogen auf Immobilienfonds wird der Anleger dabei grundsätzlich nicht als Bauherr, sondern als Erwerber eines zu errichtenden bzw. zu sanierenden Gebäudes angesehen (sog. „Erwerberfonds“ gemäß Fondserlass Tz. 33). 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 Einkunftserzielungsabsicht 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.

##### **(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 zur beabsichtigten Fertigstellung der Immobilie anfallenden Kosten – mit Ausnahme von Gesellschaftskosten (insbesondere Jahresabschluss-erstellung und -prüfung, Kontoführungsgebühren) – in Form einer steuerlichen „Ergänzungsrechnung“ anteilig als Anschaffungsnebenkosten der Immobilie aktiviert.

##### **(D) Finanzierungsaufwendungen**

Der Erwerb der Immobilie 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).

Der Darlehensvertrag mit der kreditgebenden Bank sieht ein Disagio in Höhe von EUR 1,2 Mio. für ein für Zwecke der langfristigen Finanzierung gewährtes Darlehen von EUR 12,9 Mio. vor, wobei eine Zinsbindung für den Betrag von EUR 12,0 Mio. vereinbart wurde. Das Disagio wurde in der Prognoserechnung der Anbieterin im Jahr der Einzahlung in Höhe des nach Auffassung der Finanzverwaltung marktüblichen Betrags von 5 % des Darlehensbetrags als Werbungskosten erfasst; der darüber hinausgehende Betrag des Disagios wurde gleichmäßig über den insoweit geltenden Zinsfestschreibungszeitraum von 6 Jahren verteilt (vgl. § 11 Abs. 2 Sätze 3 und 4 EStG, Fondserlass, Tz. 15).

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 jährlich 2 % zeitanteilig ab Erwerb bzw. Errichtung der 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 bzw. Errichtung der Immobilie sowie der beabsichtigten Platzierung der Anteile an der Fonds KG entstehenden Nebenkosten anteilig in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Im Rahmen der Prognoserechnung wurde eine Aufteilung des Kaufpreises in Höhe von ca. 90 % auf das Gebäude und in Höhe von ca. 10 % auf das Grundstück vorgenommen. Im Hinblick auf das Risiko einer abweichenden Aufteilung der Anschaffungskosten wird auf die Ausführungen im Teil „Risiken“ (siehe Seite 24) 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 Anwendung (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, Seite 542, Tz. 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, 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 Prognoserechnung beträgt die für § 15b EStG maßgebliche Verlustzuweisung sowohl auf Ebene der Objekt KG als auch auf Ebene der Fonds KG in der Anfangs-

phase 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 (zusammenveranlagte 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 eines progressiven Einkommensteuertarifs beginnend mit einem Eingangsteuersatz von ca. 14 %. Ab einem zu versteuernden Einkommen von EUR 52.882 (für zusammenveranlagte Ehegatten EUR 105.764) ist ein Einkommensteuersatz von 42 % anwendbar, der sich ab einem zu versteuernden Einkommen von EUR 250.731 (für zusammenveranlagte Ehegatten EUR 501.462) auf 45 % (Spitzensteuersatz) erhöht (vgl. § 32a EStG).

Die Einkommensbesteuerung erfolgt nach Maßgabe des jeweiligen persönlichen Einkommensteuersatzes der Anleger. Der in der Prognoserechnung ausgewiesene Mittelrückfluss berücksichtigt den derzeitigen Spitzensteuersatz von 45 %.

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 Dividendeneinkünften, 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 eine 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 den meisten Bundesländern (u. a. auch in Baden-Württemberg) der-

zeit 3,5 % der maßgeblichen Bemessungsgrundlage und stellt grundsätzlich zu aktivierende Anschaffungsnebenkosten des jeweiligen Grundbesitzes dar. Die im Rahmen des Erwerbs der Immobilie anfallende Grunderwerbsteuer wird gemäß dem Grundstückskaufvertrag vom Grundstücksverkäufer getragen und ist daher in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt.

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 – Kurzinformativ 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 EUR 17,25 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 fast vollständigen Nutzung der Immobilie als Wohnimmobilie 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 annehmegemäßen 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 ver-

mögensverwaltende 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

Bei der Immobilie handelt es sich um ein sog. Mietwohngrundstück 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 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 Immobilie der Objekt KG. 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 Beteiligungs GmbH 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.

### (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 101), Kündigungsrecht (Seite 103), Recht zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen (Seite 103)) dargestellt, die sich an der Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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 Treuhandvertrags 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 123 ff. und Seite 138 ff.). 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 8 GmbH & Co. KG. Die Fonds KG wird mittelbar über die HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG, an der sie als Mehrheitskommanditistin beteiligt ist, ein in Böblingen/Sindelfingen bei Stuttgart gelegenes 5.377 m<sup>2</sup> großes Grundstück (nachfolgend als „Grundstück“ bezeichnet) erwerben. Das Grundstück wird mit 121 Wohneinheiten mit circa 10.197 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Gewerbeeinheit mit bis zu 75 m<sup>2</sup> sowie 181 Tiefgaragenstellplätzen bebaut. Das Grundstück und die künftige Wohn- und Gewerbebebauung nebst Tiefgaragenstellplätzen werden nachfolgend gemeinsam als „Immobilie“ bezeichnet.

Der mittelbare Erwerb der Immobilie stellt sich wie folgt dar:

Die Fonds KG ist Mehrheitskommanditistin der HT Böblingen Objekt 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 Böblingen Beteiligungs GmbH sowie die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH. Die Fonds KG ist mit einer Beteiligung von 94,9 % des Stammkapitals auch die Mehrheitsgesellschafterin der HT Böblingen Beteiligungs GmbH (nachfolgend als „Beteiligungs GmbH“ bezeichnet). Die vorgenannten Mehrheitsbeteiligungen an der Objekt KG und an der HT Böblingen Beteiligungs 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 1. November 2010 einen Grundstückskaufvertrag mit der Mörk Projektträger + Immobilien GmbH über die Immobilie abgeschlossen. Die Einzelheiten zu dem Grundstückskaufvertrag sind auf Seite 109 f. 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 „Direktkommanditisten“, 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 8 GmbH & Co. KG. Die Emittentin wurde am 23. Juni 2010 errichtet und am 1. Juli 2010 durch Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HR A 111703 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 Kommanditgesellschaft auf Aktien. Ein Aufsichtsgremium oder einen Beirat hat die Fonds KG nicht. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTD8 Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 114231 (nachfolgend „Komplementärin“ genannt). Geschäftsführer der Komplementärin sind die Herren Dirk Hasselbring und Michael Arndt, beide geschäftsansässig: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt EUR 25.000,00 und ist voll eingezahlt. Einzige Gesellschafterin der Komplementärin ist die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH (nachfolgend „Hamburg Trust“ oder „Anbieterin“ oder „Prospektverantwortliche“ genannt). Gegenstand des Unternehmens 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 Kommanditgesellschaft unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär eine Kapitalgesellschaft, und diese haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen. Die Komplementärin haftet im Außenverhältnis persönlich und unbeschränkt. Im Innenverhältnis beschränkt sich ihre persönliche Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (vgl. § 23 des auf Seite 136 abgedruckten Gesellschaftsvertrages der Fonds KG).

Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG ist die HT AIF Management GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 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 abgeschlossenen Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in der Fassung vom 20. Januar 2011, der auch für weitere neu aufzunehmende Kommanditisten 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 („Treuhandkommanditistin, Treugeber und Kommanditisten“), § 6 („Gesellschafterkonten“), § 7 („Erbringung der Einlagen“), § 8 („Geschäftsführung und Vertretung“), § 9 („Informations- und Kontrollrechte“), § 10 („Ausschluss 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 Gesellschafter“), § 21 („Auseinandersetzungsguthaben, Abfindung“), § 22 („Liquidation“), § 23 („Haftung der Gesellschafter untereinander“), § 24 („Schlichtungsvereinbarung/Ombudsverfahren“), § 25 („Schlussbestimmungen“). Insbesondere handelt es sich bei der persönlich haftenden Gesellschafterin nicht um eine natürliche Person, sondern um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Weiter hat die persönlich 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 teilnehmenden Stimmen erfordern.

Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin weicht bei den folgenden Bestimmungen von den gesetzlichen Regelungen über eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ab: § 2 („Gegenstand des Unternehmens“), § 5 („Geschäftsführung, Vertretung“), § 6 („Liquidation“) 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 Tochtergesellschaften 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 beherrschende Einflussmöglichkeit nicht mehr gegeben ist 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 32 f. beschrieben. Weitere konzernrechtliche

Verflechtungen sind in den Abschnitten „Verflechtungen“ und „Vertragsgesellschaften“ auf Seite 116 f. 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 113 ff.).

## 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 im Sinne des § 8 f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

## 3. Gründungsgesellschafter der Fonds KG

Gründungsgesellschafterin und persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTD8 Verwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 114231 (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 20. 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 übertragen und sodann lediglich treuhänderisch gehalten. Hierzu haben die übrigen Gesellschafter bereits ihre Zustimmung erklärt.

Die von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen betragen EUR 5.500.

Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Objekt KG – hat die Fonds KG zusammen mit der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, der Komplementärin und der Beteiligungs GmbH die Objektgesellschaft gegründet. Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Beteiligungs GmbH – hat die Fonds KG zusammen mit der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH die Beteiligungs GmbH gegründet. Die Fonds KG ist in beiden Gesellschaften Kommanditistin. Die Gründungsgesellschafter der Fonds KG halten weder unmittelbar noch mittelbar Beteiligungen an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten 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.

## 4. Geschäftstätigkeit der Fonds KG

Der Gegenstand des Unternehmens der Fonds KG ist im Gesellschaftsvertrag vom 20. Januar 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 Deutschland, insbesondere an der Immobilie „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, im eigenen Namen und für eigene Rechnung.

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.“

Zu diesem Zweck hält die Gesellschaft eine Kommanditbeteiligung an der HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG („Objekt KG“), die einen Grundstückskaufvertrag über die Immobilie abgeschlossen hat, sowie eine Mehrheitsbeteiligung an der HT Böblingen Beteiligungs GmbH („Beteiligungs GmbH“), die ihrerseits als Kommanditistin an der Objekt KG beteiligt ist.

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

Der Grundstückskaufvertrag (Seite 109 f.), der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG (Seite 123 ff.) und der Gesellschaftsvertrag der Objekt KG (Seite 106 f.), der Treuhandvertrag (Seite 138 ff.), der Immobilienkreditvertrag nebst Nachtrag zwischen der Objekt KG und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (Seite 111 f.), der Objektaufbereitungsvertrag (Seite 113 f.), der Konzeptionsvertrag (Seite 114), der Eigenkapitalbeschaffungsvertrag (Seite 114 f.), der Darlehensbeschaffungsvertrag (Seite 115), die Platzierungsgarantie (Seite 115), der Gesellschaftsverwaltungsvertrag (Seite 115 f.) und der Asset Management-Vertrag (Seite 116) sind Verträge, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fonds KG

sind und ohne die die Anlagepolitik nicht umgesetzt werden kann. Zum Ausmaß der Abhängigkeit vgl. Seite 25 (Risikokapitel Ziff. 30). 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 Immobilie zu werden, sobald diese fertiggestellt und weitgehend vermietet ist. 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 Liquiditäts- und Investitionsreserve verwendet. Der Realisierungsgrad dieser Projekte besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung darin, dass der Grundstückskaufvertrag unterzeichnet wurde und die Immobilie im Bau befindlich ist. Für sonstige 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 Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG, Hamburg, über ein langfristiges Immobiliendarlehen sowie einen kurzfristigen Immobilienkredit (Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) abgeschlossen (siehe Seite 111). Da die Objekt KG das Eigentum an der Immobilie noch nicht wirksam 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). Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Objekt KG – hat die Fonds KG zusammen mit der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, der Komplementärin und der Beteiligungs GmbH die Objekt KG gegründet, insbesondere am 20. Januar 2011 den Gesellschaftsvertrag der Objekt KG abgeschlossen. Zur Herstellung des Anlageobjekts – Mehrheitsbeteiligung an der Beteiligungs GmbH – hat die Fonds KG zusammen mit der weiteren Gründungsgesellschafterin, der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, die Beteiligungs GmbH am 21. Oktober 2010 gegründet und den Gesellschaftsvertrag der Beteiligungs GmbH abgeschlossen.

Die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH ist als Kommanditistin an der Beteiligungsgesellschaft und an der Objektgesellschaft beteiligt. Der Prospektverantwortlichen (Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH), den Gründungsgesellschaftern (HTD8 Verwaltungs GmbH, Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH), den Mitgliedern der Geschäftsführung der Fonds KG sowie der Treuhänderin (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 Immobilie 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 2029 – 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. Die hinsichtlich der Immobilie erforderliche Baugenehmigung von der Stadt Böblingen liegt vor.

Für die Anlageobjekte wurde nach Kenntnis der Anbieterin kein Bewertungsgutachten erstellt. Hinsichtlich der Immobilie liegt das auf Seite 10 beschriebene 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 insgesamt EUR 17,25 Mio. (zahlbar plus 5 % Agio, sofern die Kommanditeinlagen nicht von der Geschäftsführenden Kommanditistin oder von der Treuhandkommanditistin – von Letzterer auf eigene Rechnung – gehalten werden) zu erhöhen. Die Treuhandkommanditistin 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 17.245.000 (zahlbar zzgl. 5 % Agio) zu erhöhen; alternativ können Kommanditisten direkt mit Pflichteinlagen bis zur Höhe des vorgenannten Erhöhungsbetrages in die Fonds KG aufgenommen werden.

Für Zwecke der Erhöhung des Eigenkapitals der Fonds KG werden bis zum Ende der Einwerbungsphase weitere Anleger in die Fonds KG aufgenommen, bis das Gesellschaftskapital auf maximal EUR 17,25 Mio. erhöht ist. 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 3). Wenn nicht zuvor eine Vollplatzierung erfolgt ist, endet die Einwerbungsphase am 31. Dezember 2011. Die Vollplatzierung wird durch die Geschäftsführende Kommanditistin erklärt. 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 17,25 Mio. erreicht hat, greift die Platzierungsgarantie der Hamburg Trust HTG GmbH (siehe Abschnitt „Platzierungsgarantie“, Seite 115), sodass die Fonds KG in diesem Fall nicht rückabgewickelt werden soll. Eine Schließung mit einem niedrigeren Gesellschaftskapital ist nicht geplant.

Es kann ein gleichzeitiges Angebot dieser Vermögensanlage in Deutschland und in der Schweiz erfolgen. Die Höhe der Teilbeträge dieses Angebots steht noch nicht fest.

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 HTG GmbH  
Beim Strohhaus 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 105 beschrieben.

Pflichteinlagen von Anlegern – ausgenommen die der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhandkommanditistin bis zur Aufnahme von Treugebern – müssen jeweils mindestens EUR 10.000 (Erwerbspreis) betragen; höhere Pflichteinlagen müssen ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000 ausmachen. Die bereits beigetretenen Kommanditisten haben ihre Pflichteinlagen schon erbracht. Die Anleger haben auf ihre Pflichteinlagen ein Agio in Höhe von 5 % der Pflichteinlage an die Fonds KG zu zahlen. Die Einlageverpflichtung (Pflichteinlagen zzgl. Agio) ist in EUR zu erbringen.

Die Anleger haben 10 % ihrer Pflichteinlage (zzgl. 5 % 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 90 % der Pflichteinlage erfolgt durch die Anleger auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin gegenüber den Anlegern mit einer Frist von mindestens 2 Wochen, zur Übergabe der Immobilie.

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

Hamburger Sparkasse  
Konto-Nr.: 1280 381 037  
BLZ: 200 505 50  
SWIFT: HASPDEHHXXX

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

Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 17.245.000. Bei Zugrundelegung eines einzuwerbenden Eigenkapitals von nominal EUR 17.245.000 und eines grundsätzlichen Mindestbeteiligungsbetrags von EUR 10.000 je Anleger ergibt sich eine rechnerische Anzahl von 1.724 Anteilen. Je nach Höhe der von den einzelnen Anlegern gezeichneten Einlagen kann die Anzahl der Anteile hiervon auch abweichen.

#### 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 138 ff.) 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, Auseinandersetzungs-guthaben 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 nach vollständiger Kapitalerhöhung insgesamt EUR 1.725.000 und die Summe der Pflichteinlagen maximal EUR 17,25 Mio. (zzgl. 5 % 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 Treuhandvertrags 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 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 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 25 des Abschnitts „Risiken“ („Liquidationsrisiko“).

## 7. Rechte aus den Vermögensanlagen

### 7.1 Rechte der beitretenden Gesellschafter

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

- Beteiligungen am 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 10.000 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 93 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 Auslagenerstattungen 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
- 5 % 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)

### 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 2029, trägt der ausscheidende Anleger (§ 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
- der Gesellschaft durch die Veräußerung entstehende Kosten, einschließlich einer eventuell anfallenden Umsatzsteuer.

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 (HTD8 Verwaltungs GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag  
Jährliche Vergütung von EUR 2.500, inkl. ggf. anfallender Umsatzsteuer, 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) Einmalige Vergütung von EUR 60.000 für ihre Tätigkeiten, inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit Vollplatzierung und vollständiger Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals der Fonds KG;
  - b) Ab der Übergabe der Immobilie an die Objektgesellschaft eine laufende Vergütung von jährlich EUR 7.500 zuzüglich 1 % bezogen auf die jeweiligen Zahlungszufüsse, welche die Fonds KG von der Objekt KG und/oder der Beteiligungs GmbH erhält (wobei bei Bestimmung der Zahlungszufüsse 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, erstmals ab der Übergabe der Immobilie;
  - 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) Der Anspruch auf die einmalige Vergütung gemäß lit. a) entsteht nur, wenn das eingeworbene Kommanditkapital 30 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals (EUR 17.245.000) erreicht, und bemisst sich nach dem Verhältnis zwischen eingeworbenem und einzuwerbendem Kommanditkapital. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der einmaligen Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.
  - e) Sondervergütung (Exit-Vergütung) bei Veräußerung der Immobilie 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 % 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**  
Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung der Treuhandkommanditistin beträgt EUR 25.000, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar spätestens am 31. Dezember 2011.
- (4) **Vergütung für Hamburg Trust aus dem Konzeptionsvertrag**
- a) Einmalige Vergütung von maximal EUR 500.000, inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.
  - b) Der Anspruch auf die Vergütung gemäß lit. a) entsteht nur, wenn das eingeworbene Kommanditkapital 30 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals (EUR 17.245.000) erreicht, und bemisst sich nach dem Verhältnis zwischen eingeworbenem und einzuwerbendem Kommanditkapital. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.
- (5) **Vergütung für die Hamburg Trust aus dem Eigenkapitalbeschaffungsvertrag**
- a) Pauschalvergütung in Höhe von 9 % des tatsächlich eingeworbenen Eigenkapitals, d. h. (auf Basis eines einzuwerbenden Kommanditkapitals von EUR 17.245.000) bis zu maximal EUR 1.552.050, umsatzsteuerfrei, zahlbar mit erster Teileinzahlung des eingeworbenen Eigenkapitals.
  - 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 Hamburg Trust HTG GmbH aus der Platzierungsgarantie**  
Einmalvergütung von EUR 517.350, umsatzsteuerfrei, zahlbar nach vollständiger Platzierung der Beteiligungssumme bzw. mit Erbringung der Garantieeinlagen 1 und/oder 2. Die auf den Betrag einer etwaigen Inanspruchnahme entfallende Vergütung ist weder entstanden noch verdient.
- (7) **Vergütung für die Hamburg Trust aus dem Objektaufbereitungsvertrag**
- a) Einmalige Vergütung von maximal EUR 250.000, inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.
  - b) Der Anspruch auf die einmalige Vergütung gemäß lit. a) entsteht nur, wenn das eingeworbene Kommanditkapital 30 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals (EUR 17.245.000) erreicht, und bemisst sich nach dem Verhältnis zwischen eingeworbenem und einzuwerbendem Kommanditkapital. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.
- (8) **Vergütung für die Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH aus dem Asset Management-Vertrag**
- a) Für das Asset Management: Einmal-Gebühr von EUR 60.000 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.  
Ab der Übergabe der Immobilie: laufende Vergütung von EUR 12.500 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, zahlbar jeweils zum 30. Juni eines Jahres. Die laufende Vergütung erhöht sich jedes Jahr um 2 % bezogen auf das Vorjahr.
  - b) Der Anspruch auf die einmalige Vergütung gemäß lit. a) entsteht nur, wenn das eingeworbene Kommanditkapital 30 % des einzu-

werbenden Kommanditkapitals (EUR 17.245.000) erreicht, und bemisst sich nach dem Verhältnis zwischen eingeworbenem und einzuwerbendem Kommanditkapital. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der einmaligen Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.

## 9.2 Übersicht über die auf Ebene der Objekt KG während der Gesamtlaufzeit gezahlten Vergütungen

### (1) Vergütung für die Komplementärin (HTD8 Verwaltungs GmbH) aus dem Gesellschaftsvertrag der Objekt KG

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

### (2) Vergütung für Hamburg Trust aus dem Darlehensbeschaffungsvertrag

- a) Pauschalvergütung von maximal EUR 240.000, umsatzsteuerfrei, zahlbar auf Anforderung, spätestens mit vollständiger Einwerbung und Einzahlung des einzuwerbenden Eigenkapitals.
- b) Der Anspruch auf die Pauschalvergütung gemäß lit. a) entsteht nur, wenn das eingeworbene Kommanditkapital 30 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals (EUR 17.245.000) erreicht, und bemisst sich nach dem Verhältnis zwischen dem von der Fonds KG eingeworbenen und einzuwerbenden Kommanditkapital. Für den Fall der Inanspruchnahme eines Platzierungsgaranten wird für die Berechnung der einmaligen Vergütung das eingeworbene Kommanditkapital um den Betrag der Inanspruchnahme gemindert.

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

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

Die Gesamthöhe der Provisionen (Provision für die Übernahme der Platzierungsgarantie, Eigenkapitalvermittlungsgebühr, Objektaufbereitungsgebühr, Konzeptionsgebühr, Fondsmanagement, Asset

Management, Darlehensvermittlungsgebühr und Agio, siehe auch Seiten 72, 73 und 75) beträgt EUR 3.203.776,00. 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 115 f. 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 123 ff. 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 115 f., näher beschriebenen Gesellschaftsverwaltungsvertrag vom 20. Januar 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 136 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 unmittelbare 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 127 f. 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 Gesellschafter stimmen den unten im Abschnitt „Verträge zwischen Projektbeteiligten“ erläuterten Verträgen zu. Weiterhin stimmen die Gesellschafter dem Abschluss der in § 8 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages genannten auf Ebene der Objekt KG abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträgen zu.

## 13. Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Einberufung und der Ablauf einer ordentlichen bzw. außerordentlichen Gesellschafterversammlung sind in § 11 des Gesellschaftsvertrages geregelt (siehe Seite 129 ff. des Prospekts).

Die Gesellschafter erhalten eine Stimme pro EUR 100 ihrer eingezahlten Pflichteinlage. 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 130 f. 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 130 ff. 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 und 2011 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 2012 sind alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Pflichteinlagen zeitanteilig an den Ergebnissen beteiligt, vorbehaltlich des Erfordernisses einer Vorabzuweisung zur Erreichung der Gleichverteilung. 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 10 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)). Bei Verlängerung der Vertriebsphase um ein Jahr (vgl. hierzu Seite 95 f. des Prospekts) gilt die Gleichverteilungsabrede bis zum 31. Dezember 2012.

##### 14.2 Steuerliche Ergebnisverteilung

Das steuerliche Ergebnis wird in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 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 10 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)). Bei Verlängerung der Vertriebsphase um ein Jahr (vgl. hierzu Seite 95 f. des Prospekts) gilt die Gleichverteilungsabrede bis zum 31. Dezember 2012.

##### 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. 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 jeweils nachschüssig; voraussichtlich bis Ende März des Folgejahres und erstmals in dem Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe, sofern diese bis spätestens zum 30. September eines Kalenderjahres erfolgt, ansonsten im übernächsten Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe und das darauf folgende Jahr (siehe hierzu die Prognoserechnung auf den Seiten 76 und 77). An diesen Auszahlungen sind die Gesellschafter zeitanteilig 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 erst ab der vollständigen Einzahlung ihrer Pflichteinlage/ihrer Erhöhungsbetrages (zzgl. Agio) zeitanteilig (pro rata temporis) teil, frühestens ab der Übergabe der Immobilie. 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. Aus dem Liquidationserlös sind nach den Verbindlichkeiten gegenüber Dritten zunächst die der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und der Geschäftsführenden Kommanditistin zu zahlenden Vergütungen und Auslagererstattungen auszuführen. Sodann ist eine angemessene Liquiditäts- und Investitionsreserve zu bilden. Der verbleibende Erlös 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 sechs Monaten zum Jahresende kündigt, wobei dies erstmals zum 31. Dezember 2029 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 123 ff. 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 135 f. 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 2029 verpflichtet ist, eine in die Gesellschaft eintrittsbereite juristische Person als ihre Nachfolgerin („Benannte Nachfolgerin“) zu benennen (vgl. hierzu die Regelung des § 19 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG, Seite 134).

Im Falle des Ausscheidens der Treuhandkommanditistin kann durch die Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags 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. 5 des Gesellschaftsvertrages entsprechend. Einzelheiten sind in § 19 Abs. 4 und 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 § 17 Abs. 1 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 10.000 mit einer Hafteinlage von mindestens EUR 1.000 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 26, Ziff. 36.

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 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 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](http://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 20. Januar 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 berechnigte Person, d. h. die Feststellung und Prüfung deren Identität. Einzelheiten dazu sind in den Zeichnungshinweisen (siehe Seite 122), im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG, im Treuhandvertrag und im Eigenkapitalbeschaffungsvertrag (siehe Seiten 123 ff., 138 ff. und 114 f.) 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 berechnigt, 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 139) 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 Handelsregisteranmeldung.

Die Treuhandkommanditistin ist zur Entgegennahme von Beitrittserklärungen berechtigt.

## 4. Zahlung der Einlage

Der Treugeber hat die in der Beitrittserklärung bezeichnete Pflichteinlage zzgl. 5 % 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 einer 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 nicht berechtigt, Angaben oder Daten, die die Treugeber betreffen, weiterzugeben, soweit nicht hierzu eine gesetzliche oder behördliche Verpflichtung besteht oder eine Weitergabe der Daten zur Abwicklung des Treuhandvertrages notwendig ist. Insbesondere hat der Treugeber keinen Anspruch auf Einsicht in oder Information über die Daten der anderen Treugeber.

## 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 2029. 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 dagegen gestimmt 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. Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin begründen können, sind in Abschnitt VIII. (Seite 116 f.) dargestellt.

## 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.

## IV. Objekt KG und Beteiligungs GmbH

### 1. Objekt KG

Die Fonds KG ist Mehrheitskommanditistin der Objekt KG. Die Objekt KG (HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG) wurde am

21. Oktober 2010 gegründet und am 27. Oktober 2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR A 112247 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 Immobilien und Immobilienbeteiligungen, insbesondere der Immobilie „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

### 2.2 Gesellschafter und Gesellschaftskapital

Komplementärin der Objekt KG ist die HTD8 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 HT Böblingen Beteiligungs GmbH mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 51,00 am Kommanditkapital der Objekt KG beteiligt. Die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH ist die Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG und mit einer Kommanditeinlage von EUR 0,10 am Kommanditkapital beteiligt.

Die Kommanditisten Fonds KG und HT Böblingen 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 HT Böblingen 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 HT Böblingen Beteiligungs GmbH brauchen den Anforderungen nur dann nachzukommen, wenn die Erhöhung der Pflichteinlagen entsprechend der vorstehenden Regelungen eingefordert werden 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 dem Kaufvertrag über die Immobilie und sonstiger im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung der Immobilie stehenden Kosten sowie zur Erfüllung von Zahlungspflichten aus dem Gesellschaftsvertrag und sonstigen von der Objekt KG geschlossenen Verträgen.

### 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

nis 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 101 f.).

#### 2.4 Gesellschafterbeschlüsse

Gesellschafterbeschlüsse der Objekt KG werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst. Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach der Höhe ihrer Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I). 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.

#### 2.5 Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten

Die Informations- und Kontrollrechte der Kommanditisten bestimmen sich nach § 166 HGB. Darüber hinaus haben die Kommanditisten das Recht, nach Vorankündigung die Handelsbücher und Papiere der Objekt KG einzusehen bzw. durch einen berufsmäßig zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten einsehen zu lassen sowie von der Komplementärin alle erforderlich scheinenden Auskünfte einzuholen.

#### 2.6 Ergebnisverteilung, Entnahme von Liquiditätsüberschüssen

Die Vergütungsansprüche der Komplementärin der Objekt KG (siehe hierzu Seite 100, Ziff. 9.2) und die Auslagenersatzansprüche 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.

#### 2.7 Verfügungen über Kommanditanteile

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

#### 2.8 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 2029, 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 2029 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-)Einziehung 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 Prozentsatz über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen, vorzeitig ausbezahlte Beträge sind mit diesem Zinssatz abzuzinsen.

#### 2.9 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.

#### 2.10 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 Böblingen Beteiligungs GmbH), die am 21. Oktober 2010 gegründet und am 26. Oktober 2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR B 115662 eingetragen wurde. Weitere Gesellschafterin ist die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB 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 für eigene Rechnung sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften, insbesondere als Kommanditistin der neu zu gründenden HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg. Die Beteiligungs GmbH 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 errichten, und zwar im In- und Ausland. Die Gesellschafter der Beteiligungs GmbH, die Fonds KG und die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, unterliegen keinem Wettbewerbsverbot gegenüber der Beteiligungs GmbH.

## V. Immobilie, Erwerb der Immobilie

Die Objekt KG hat am 1. November 2010 mit Nachtrag vom 20. Dezember 2010 mit der Mörk Projektträger + Immobilien GmbH, Leonberg („Verkäufer“) einen Grundstückskaufvertrag (zusammen mit den in der Bezugsurkunde zum Grundstückskaufvertrag vom 29. Oktober/1. November 2010 enthaltenen Anlagen der „Grundstückskaufvertrag“) über das Grundstück mit Bauverpflichtung über 121 Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit nebst 181 Tiefgaragenplätzen abgeschlossen (das Grundstück und die Wohn- und Gewerbebebauung gemeinsam die „Immobilie“ genannt). Die Fertigstellung der Immobilie ist für den 30. Juni 2012 geplant.

### 1. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Böblingen, Blatt Nr. 29193, lfd. Nr. 2, Flurstück 7231 mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von 5.377 m<sup>2</sup>. Es befindet sich im Albrecht-Berblinger-Weg.

### 2. Vorerwerbsvertrag

Der Verkäufer hat mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen am 20. Januar 2010 einen Grundstückskaufvertrag mit Nachtrag vom 29. Juni 2010 abgeschlossen, gemäß diesem der Verkäufer das Grundstück von dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen kauft und erwirbt („Vorerwerbsvertrag“). Der Vor-

erwerbsvertrag ist mit der Eintragung des Verkäufers als Eigentümer im Grundbuch von Böblingen, Blatt 29193 am 2. März 2011 vollzogen. Die Objekt KG tritt anstelle des Verkäufers mit schuldbeitreitender Wirkung für diesen im Außenverhältnis zum Übergabetag nach dem Grundstückskaufvertrag (siehe unten Ziff. 5.3) in den Vorerwerbsvertrag ein, sofern der Verkäufer den Vertrag bis zu diesem Tag aufrechterhält und Änderungen nur mit Zustimmung der Objekt KG vereinbart. Die Objekt KG übernimmt weder Zahlungsverpflichtungen noch Verpflichtungen hinsichtlich des Bauvorhabens oder weitere Verpflichtungen des Verkäufers aus dem Vorerwerbsvertrag. Der Vorerwerbsvertrag enthält insbesondere zugunsten des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen dinglich gesicherte Rücktrittsrechte sowie ein Wiederverkaufsrecht, die noch nicht erloschen sind, u. a. ein Rücktrittsrecht bei Verzug des Verkäufers mit der Zahlung des Kaufpreises, bei schuldhafter Nichteinhaltung des Fertigstellungszeitpunktes und bei Verstoß gegen bestimmte vertraglich vereinbarte Verpflichtungen.

### 3. Belastungen

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs von Böblingen, Blatt 29193, wie folgt belastet:

- Lfd. Nr. 3: Rükckerwerbervormerkung aufgrund Rücktrittsrechts für den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit dem Sitz in Böblingen (hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5 und 6, hat Rang vor Abt. III Nr. 1)
- Lfd. Nr. 4: Rükckerwerbervormerkung aufgrund Wiederkaufsrechts für den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit dem Sitz in Böblingen (hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5 und 6, hat Rang vor Abt. III Nr. 1)
- Lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einzelhandelsnutzungsverbot und Nutzungsbeschränkung) für den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit dem Sitz in Böblingen (hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4 und 6, hat Rang vor Abt. III Nr. 1)
- Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlagenverbot) für die Stadt Böblingen (hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4 und 5, hat Rang vor Abt. III Nr. 1)
- Lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Erhaltung einer Umspannstation) für die EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Sitz Karlsruhe (hat Rang vor Abt. III Nr. 1)

Das Grundstück ist in Abt. III des Grundbuchs von Böblingen, Blatt 29193, wie folgt belastet:

- Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief in Höhe von EUR 21.400.000,00 mit 15 % Jahreszinsen für die Kreissparkasse Böblingen in Böblingen, sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO (hat Rang nach Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6 und 7)

Im Baulastenverzeichnis ist eine Baulast betreffend die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung nach § 22 des Vorerwerbsvertrages eingetragen worden.

Die Objekt KG übernimmt die vorstehend genannten Belastungen mit Ausnahme der Verpflichtungen gemäß § 16 des Vorerwerbsvertrages. Im Übrigen erfolgt die Übergabe des Grundstücks in Abt. II und III des Grundbuches sowie im Baulastenverzeichnis lastenfrei.

#### 4. Grundschulden

Der Verkäufer und die Objekt KG haben im Grundstückskaufvertrag vereinbart, dass zur Finanzierung des Kaufpreises im Grundbuch vollstreckbare sowie nicht vollstreckbare Grundschulden zugunsten der Hamburger Sparkasse oder eines anderen deutschen Kreditinstitutes bis zum Betrag von EUR 25 Mio. nebst bis zu 18 % Zinsen jährlich und Nebenleistungen in unbeschränkter Höhe eingetragen werden sollen.

In der Grundschuldbestellungsurkunde ist eine Sicherungsvereinbarung aufzunehmen, nach der die Grundschuldgläubigerin die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkungen aus dem Grundstückskaufvertrag geleistet hat; alle weiteren Zweckbestimmungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst, nachdem die Kaufpreiszahlungspflichten erfüllt wurden.

#### 5. Grundstückskaufvertrag

##### 5.1 Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Immobilie bemisst sich nach der mietvertraglich vereinbarten effektiven Jahresnettokaltmiete (ohne Umsatzsteuer) für die zum Fälligkeitstag vermieteten Wohn- und Gewerbeflächen sowie Stellplätze x Faktor 17,8 zuzüglich eines Betrages in Höhe von EUR 666.000. Dabei ist der Mietpreis pro m<sup>2</sup>, der bei der Berechnung der Jahresnettokaltmiete zugrunde gelegt wird, im Durchschnitt aller am Fälligkeitstag vermieteten Flächen auf EUR 10,50 pro m<sup>2</sup> begrenzt. Die Objekt KG hat als Anzahlung auf den Kaufpreis einen Betrag in Höhe von EUR 5.597.000 an den Verkäufer geleistet. Für die Bestimmung der für den Kaufpreis maßgeblichen Quadratmeterangaben und die daraus resultierenden Mietpreise wird der Verkäufer ein Aufmaß für die Wohnflächen auf Basis der Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen vom 25. November 2003 in der zum Zeitpunkt des Aufmaßes geltenden Fassung aufstellen lassen. Die Flächen der Balkone, Terrassen und begehbaren Dachterrassen werden wie folgt angerechnet: Überdachte Flächen zu 50 %, nicht überdachte Flächen zu 25 %, jedoch max. 12,5 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind die vier Penthousewohnungen im obersten Stockwerk der Immobilie. Bei Abweichungen von den mietvertraglichen Quadratmeterangaben von weniger als 3 % pro Wohnung erfolgt keine Anpassung des Kaufpreises. Abweichungen von 3 % oder mehr pro Wohnung erfordern eine entsprechende Abänderung des betroffenen Mietvertrages und eine Anpassung des Kaufpreises dahingehend, dass die gesamte Abweichung der Fläche und die damit verbundene Änderung der Nettokaltmiete berücksichtigt werden.

Der Kaufpreis kann sich erhöhen, wenn der Verkäufer, wozu er nach dem Grundstückskaufvertrag berechtigt ist, bis zu einem Zeitraum

von sieben Monaten nach dem Übergabetag bei der Kaufpreisberechnung noch nicht berücksichtigte Wohnflächen oder die Gewerbefläche vermietet oder Mieter nachweist, die nach den kaufvertraglich festgelegten Vorgaben bereit sind, Flächen anzumieten. Das Gleiche gilt grundsätzlich für die Nachvermietung von Stellplätzen. Dabei gilt u. a. die Regelung, dass hinsichtlich solcher Wohnflächen, die zum Vermietungsende noch nicht erstmalig vermietet sind, der Kaufpreis sich um eine fiktive Jahresnettokaltmiete in Höhe von nur 70 % der zu diesem Zeitpunkt geschuldeten durchschnittlichen Jahresnettokaltmiete der vermieteten vergleichbaren Flächen, multipliziert mit dem Faktor 17,8 erhöht. Die gleiche Regelung gilt für am Vermietungsende noch nicht vermietete Stellplätze, sofern zu diesem Zeitpunkt mehr als 50 % der Stellplätze durch den Verkäufer vermietet worden sind. Sind am Vermietungsende weniger als 50 % der Stellplätze durch den Verkäufer vermietet worden, erhöht sich der Kaufpreis hinsichtlich der nach dem Abnahmetermin vermieteten Stellplätze um die nach den jeweiligen Mietverträgen geschuldete Jahresnettokaltmiete multipliziert mit dem Faktor 17,8. Hinsichtlich der nicht vermieteten Stellplätze findet keine Kaufpreiserhöhung statt.

Der Kaufpreis ist fällig nach (i) Erfüllung bestimmter verkehrsüblicher kaufvertraglicher Bestimmungen hinsichtlich grundbuchrechtlicher und behördlicher Vorgaben, (ii) Erfüllung bestimmter Auflagen aus dem Vorerwerbsvertrag sowie (iii) Abnahme der Gebäude und der Tiefgarage und (iv) dem Abschluss von Mietverträgen oder der Anmietung durch den Verkäufer für mindestens 90 % der vermietbaren Wohnflächen, weiterhin (v) der Vorlage des Flächenaufmaßes und (vi) der Vorlage einer Vermietungstabelle an die Objekt KG mit einer tabellarischen Übersicht der bisher abgeschlossenen Mietverträge einschließlich Name des Mieters, Mietfläche laut Mietvertrag und Angabe zum Stellplatz, Zeitpunkt des Mietbeginns, vereinbarte Miete, Höhe evt. Mietminderungen nebst Begründung und Angaben zu Rechtsstreitigkeiten. Für die Ermittlung des Vermietungsstandes von 90 % werden nur solche Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mietzeit zum Zeitpunkt der Übermittlung der Vermietungstabelle bereits begonnen hat und unter denen die erste Mietzahlung bereits erfolgt ist.

Die Anzahlung auf den Kaufpreis war fällig innerhalb von sieben Bankarbeitstagen nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages und dem Vorliegen der vollziehbaren Nachtragsgenehmigung zur Baugenehmigung (siehe nachstehend Ziff. 5.2), allerdings nur dann, wenn der Verkäufer der Objekt KG als Sicherheit für die Erfüllung der Ansprüche der Objekt KG auf Rückzahlung des Anzahlungsbetrages im Falle eines Rücktritts des Käufers (siehe unten Ziff. 5.5) eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse in Höhe von EUR 5.597.000 übergeben hat. Die Bedingungen sind eingetreten, und die Anzahlung auf den Kaufpreis wurde bereits geleistet.

Der ggf. zu leistende Kaufpreiserhöhungsbetrag ist fällig zehn Bankarbeitstage nach Vorliegen der vom Verkäufer und der Objekt KG gemeinsam zu erstellenden Endabrechnung über dessen Ermittlung und Berechnung.

## 5.2 Bauverpflichtung/Baugenehmigung

Der Verkäufer ist zur Errichtung des Bauvorhabens gemäß der Baubeschreibung verpflichtet und hat bei der Bauausführung die allgemeinen Regeln der Technik und die dem Grundstückskaufvertrag als Anlage beigefügten Unterlagen zu beachten.

Eine Baugenehmigung wurde am 12. August 2010 erteilt. Auf Wunsch der Objekt KG haben sich diese und der Verkäufer auf verschiedene Änderungen in der Planung verständigt und einen Nachtrag zur Baugenehmigung („Nachtragsgenehmigung“) beantragt, die mit Bescheid vom 7. Dezember 2010 erteilt wurde.

## 5.3 Abnahme und Übergabe

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird eine Schlussabnahme durchgeführt, zu der der Verkäufer die Objekt KG mit einer Frist von vier Wochen vor Fertigstellung schriftlich einlädt. Es findet sodann eine gemeinsame Begehung des Bauvorhabens statt. Am Abnahmetag wird die Objekt KG zusammen mit Fachleuten das Bauvorhaben auf Abnahmereife prüfen, die gegeben ist, wenn keine wesentlichen Mängel vorliegen. Jegliche Mängel sind vom Verkäufer entweder zu beseitigen oder, sofern ein Mangel zur Wertminderung führt, ist diese auszugleichen. Für die Sachmängelhaftung gelten die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

Die Übergabe der Immobilie erfolgt an dem der Kaufpreiszahlung (siehe oben Ziff. 5.1) nachfolgenden Tag um 0:00 Uhr Ortszeit. Am Übergabetag gehen alle Nutzungen und Lasten der Immobilie, die Gefahr ihrer zufälligen Verschlechterung und ihres zufälligen Unteranges sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Objekt KG über.

## 5.4 Garantien und Haftung

Der Verkäufer hat im Grundstückskaufvertrag verschiedene Garantien abgegeben. Sollte eine Garantie unrichtig, unvollständig oder nicht erfüllt sein, ist der Verkäufer verpflichtet, den Zustand herzustellen und die Objekt KG so zu stellen, wie diese stünde, wenn die Garantie zutreffend wäre, allerdings erst dann, wenn der einzelne Anspruch den Betrag von EUR 20.000 übersteigt oder alle Ansprüche zusammen den Betrag von EUR 50.000 übersteigen.

## 5.5 Rücktritt

Die Objekt KG ist zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag berechtigt, wenn

- eine wesentliche nachteilige Veränderung der Immobilie, d. h. ein Vorfall oder Umstand, von dem die Objekt KG nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages Kenntnis erlangt, der zu einem nicht versicherten Schaden an dem Grundstück oder dem Bauvorhaben in Höhe von mehr als EUR 1 Mio. führt, vor dem Übergabetag eintritt oder bekannt wird;
- das Bauvorhaben nicht 19 Monate nach Erteilung der Nachtragsgenehmigung – spätestens zum 31. Oktober 2012 – abnahmereif fertiggestellt ist; dieses Rücktrittsrecht gilt nicht vor dem 30. Juni 2012;
- bis zum Ablauf von neun Monaten ab Fertigstellung – spätestens bis zum 31. März 2013 – nicht für mindestens 90 % der vermietbaren Wohnflächen Mietverträge abgeschlossen oder durch den Verkäufer angemietet wurden.

Der Verkäufer ist zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag berechtigt, wenn die Objekt KG mit der Leistung der Anzahlung auf den Kaufpreis und des Kaufpreises in Verzug kommt und nach Ablauf einer schriftlich gesetzten Nachfrist von zwei Wochen in Verzug bleibt.

## 6. Maklercourtage

Mit notarieller Erklärung vom 1. November 2010 haben die Objekt KG und der Verkäufer vereinbart, dass hinsichtlich des Grundstückskaufvertrages die Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gemäß § 7 Abs. 2 MaBV keine Anwendung finden sollen. Der Grundstückskauf wurde durch einen Immobilienmakler vermittelt. Der Anteil der von der Objekt KG zu leistenden Maklercourtage ist in dem zusätzlichen Kaufpreisanteil von EUR 666.000 enthalten. Die Maklercourtage wurde vom Verkäufer gezahlt.

## 7. Bewirtschaftungsverträge

Nach Auskunft des Verkäufers werden für die Immobilie die in einer Anlage zum Grundstückskaufvertrag genannten verkehrsüblichen Verwaltungs-, Wartungs-, Versorgungs- und Versicherungsverträge abgeschlossen werden, die die Objekt KG nach Übergabe übernehmen soll, es sei denn, sie verweigert die Zustimmung zur Übernahme und unterbreitet konkrete Vorschläge hinsichtlich gewünschter Änderungen zu dem jeweiligen Vertrag oder Vertragspartner.

## 8. Vermietung

Der Verkäufer wird für die Immobilie Mietverträge in Übereinstimmung mit den dem Grundstückskaufvertrag beigefügten Mustermietverträgen für Wohnflächen bzw. für Stellplätze (sowie für die Gewerbefläche auf Basis eines Vermietungsvertrages für Gewerbeflächen) und unter Beachtung der Vermietungsrichtlinien für Wohnraum bzw. für Stellplätze abschließen, ohne dass ein Vermietungserfolg als solcher geschuldet wird. Der Mustermietvertrag ist ein weitgehend marktüblicher Mietvertrag für Wohnraum mit den entsprechend üblichen Klauseln. Nachfolgend findet sich eine Beschreibung von wichtigen Regelungen des Mustermietvertrages für Wohnraum:

Nach dem Mustermietvertrag läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem die Vermieterin oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten ausspricht. Für die Vermieterin verlängert sich die Kündigungsfrist auf sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre und auf neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind. Die ordentliche Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zwölf Monate nach Mietvertragsbeginn zulässig. Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts der Parteien gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Miete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete, der Stellplatzmiete und einer angemessenen Vorauszahlung für Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung und Heizkosten im Sinne von § 2 Betriebskostenver-

ordnung. Die Mietanpassung richtet sich nach dem Lebenshaltungsindex. Soweit eine Indexmiete nicht vereinbart ist, kann die Vermieterin vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung nach Maßgabe von Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Hat die Vermieterin bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken (Modernisierung) oder hat sie andere bauliche Maßnahmen durchgeführt aufgrund von Umständen, die sie nicht zu vertreten hat, kann sie die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewandten Kosten erhöhen.

Die Vermieterin rechnet die Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKV jährlich ab.

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von EUR 2,50 zu erheben. Bei Wohnungsübergabe hat der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettokaltmieten sowie drei Stellplatzmieten in Form eines Mietkaution-Sparbuchs zu leisten.

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, der Heiz- und Kocheinrichtungen sowie der Fenster- und Türverschlüsse, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur EUR 100 und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand EUR 200, höchstens jedoch 8 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mieträume zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. Nachhaltige Veränderungen an oder in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis der Vermieterin vorgenommen werden.

Der Mieter ist ohne Erlaubnis der Vermieterin weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums an Dritte zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von der Vermieterin die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder der Vermieterin aus sonstigen Gründen die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist der Vermieterin die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann sie die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

Mehrere Personen als Vermieter/Mieter haften für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Mietobjekt in einem Neubaugebiet befindet, in dem in der unmittelbaren Umgebung des Mietobjektes weitere Bautätigkeit zu erwarten ist. Der Mieter akzeptiert hieraus resultierende Beeinträchtigungen, insbesondere durch Schmutz und Baulärm. Die Mietparteien sind sich einig, dass diese Beeinträchtigungen den Mieter nicht zu einer Miet-

minderung berechtigen. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass in unmittelbarer Nähe des Mietobjektes die Einrichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Grundschule mit Außenflächen geplant ist und dass nördlich des Quartiers „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ die Autobahn A 81 verläuft und der Flughafen Stuttgart sich unweit des Quartiers befindet. Eventuelle Beeinträchtigungen durch die Einrichtungen bzw. Gegebenheiten, zum Beispiel durch Lärm, berechtigen den Mieter weder zu einer Auflösung des Mietverhältnisses noch dazu, die Miete zu mindern oder sonstige Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

## VI. Finanzierung

### 1. Bankdarlehen

Die Objekt KG hat am 17. Dezember 2010 einen Immobilienkreditvertrag (Rahmenkredit) mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG („DG Hyp“) nebst 1. Nachtrag vom 20. Dezember 2010 abgeschlossen. Danach stellt die DG Hyp der Objekt KG einen nicht revolvingenden Kredit bis zur Höhe von maximal EUR 24,5 Mio. zur Ausnutzung als langfristiges Immobiliendarlehen in Höhe von maximal EUR 12,9 Mio. sowie einen kurzfristigen Immobilienkredit in Höhe von maximal EUR 11,6 Mio. (Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) zur Verfügung.

Voraussetzung für die Gewährung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung in Höhe von EUR 11,6 Mio. ist die Inanspruchnahme des langfristigen Darlehens über maximal EUR 12,9 Mio. Der Kredit bis zur Höhe von maximal EUR 24,5 Mio. wird zu einem Auszahlungskurs von 100 % gewährt.

Das kumulierte Darlehen dient zur Finanzierung des Erwerbs von ca. 121 Wohnungen (Mietfläche ca. 10.197 m<sup>2</sup>) inklusive ca. 181 Tiefgaragenstellplätzen und einer Gewerbeeinheit von ca. 75 m<sup>2</sup> in 71034 Böblingen, Albrecht-Berblinger-Weg.

Die Rückzahlung des langfristigen Immobiliendarlehens in Höhe von maximal EUR 12,9 Mio. ist spätestens am 31. Dezember 2022 fällig. Die Rückzahlung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ist spätestens am 30. Juni 2013 fällig. Für die Ausnutzbarkeit der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung gilt die Besonderheit, dass diese nach Absprache mit der DG Hyp entweder als Kontokorrentkredit oder alternativ als Terminkredit mit einer Laufzeit von drei Monaten, jedoch nicht über die Gesamtlaufzeit hinaus, ausgeübt werden kann. Bei einer Inanspruchnahme als Terminkredit muss eine Tranche (Teilvaluierung) mindestens EUR 250.000 betragen. Die Rückführung des Terminkredites „Eigenkapital-Zwischenfinanzierung“ erfolgt durch das eingeworbene Eigenkapital. Die Objekt KG kann ihr Wahlrecht hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung bis 11.00 Uhr MEZ zwei Bankarbeitstage vor erstmaliger Auszahlung bzw. Ablauf der laufenden Zinsperiode ausüben. Sofern sie ihr Wahlrecht nicht rechtzeitig ausübt, wird der Kredit als Kontokorrentkredit zur Verfügung gestellt.

Die Darlehen werden wie folgt verzinst: Hinsichtlich des langfristigen Immobiliendarlehens in Höhe von maximal EUR 12,9 Mio. gilt für den Betrag von EUR 12 Mio. eine Zinsbindungsfrist vom 1. Juli 2013 bis zum 31. Dezember 2022. Der Zinssatz für den Zinsbindungszeitraum beträgt vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2019 2,75 % p. a. und vom 1. Juli 2019 bis zum 31. Dezember 2022 5,08 % p. a. Sollte das Darlehen oder Teile des Darlehens vor dem 1. Juli 2013 valutiert werden, werden diese Darlehensbeträge auf Basis des für die Zeit von der Teilvaluierung bis zum 30. Juni 2013 laufzeitentsprechenden (gegebenenfalls interpoliert) EURIBOR-Satz zuzüglich der vereinbarten Marge von 72 bp verzinst. Die Zinszahlung für diese Darlehensbeträge erfolgt in diesem Fall vierteljährlich nachschüssig. Dabei wird der Monat mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet (act/360). Für die Zinssicherungsvereinbarung wird für die DG Hyp ein Disagio in Höhe von EUR 1,2 Mio. am 1. Juli 2013 zur Zahlung fällig; das Disagio wird von der Objekt KG auf ein von der DG Hyp zu benennendes Konto eingezahlt und linear über die Zeit vom 1. Juli 2013 bis zum 30. Juni 2019 verteilt. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens wird der noch nicht verbrauchte Disagiobetrag durch die DG Hyp zurückerstattet bzw. mit gegebenenfalls sich ergebenden Forderungen der DG Hyp verrechnet werden. Für den den Betrag von EUR 12 Mio. übersteigenden Restbetrag von EUR 900.000, den die Objekt KG ggf. in Anspruch nehmen wird, gilt der Disagioabschlag nicht.

Der Zinssatz für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung beträgt bei einer Inanspruchnahme als Kontokorrentkredit zunächst 5 % p. a. Die DG Hyp ist jedoch berechtigt, den Zinssatz regelmäßig – spätestens zum Ende eines jeden Monats – zu überprüfen und den Zinssatz unter Berücksichtigung ihrer Refinanzierungsmittel nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) anzuheben oder zu senken. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet (act/360). Wird die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung als Terminkredit gewählt, beträgt der Zinssatz 2,2 % p. a. über dem für 3-Monats-EURIBOR, der von Reuters um ca. 11.00 Uhr MEZ zwei Bankarbeitstage vor Beginn einer Zinsperiode veröffentlicht wird. Die Zinszahlungen erfolgen nachschüssig, jeweils zum Ende der Zinsfestschreibungsperiode. Der Monat wird mit den genauen Tagen und das Jahr mit 360 Tagen berechnet (act/360).

Die an die DG Hyp zu zahlenden Kosten betragen 0,35 % pro Monat Bereitstellungsprovision ab dem Tag der Zinsfestschreibung (1. Juli 2013) bezogen auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Teil des langfristigen Immobiliendarlehens von EUR 12,9 Mio. Sofern ein Forward vereinbart wird, wird die Bereitstellungsprovision ab dem Beginn des Forwards fällig. Die Bereitstellungsprovision wird zeitanfällig und vierteljährlich nachträglich berechnet und fällig. Zusätzlich wird eine Zusageprovision von 0,20 % p.a. auf den nicht in Anspruch genommenen Darlehensbetrag berechnet, fällig und zahlbar mit der ersten Inanspruchnahme. Einmalig fällt eine 0,25 % (EUR 61.250,00) Bearbeitungsgebühr auf den bei Vertragsabschluss unterstellten Darlehensnominalbetrag in Höhe von EUR 24,5 Mio. an, fällig und zahlbar mit der ersten Valuierung. Zinsen und Gebühren werden

jeweils kalendervierteljährlich nachträglich abgerechnet. Wird der Kredit von der Objekt KG entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht abgenommen, hat die Objekt KG der DG Hyp die angefallene Bearbeitungsgebühr und den durch die Nichtabnahme entstandenen Schaden zu ersetzen. Wird der Kredit vor Ablauf einer Zinsbindungsfrist fällig, hat die Objekt KG der DG Hyp den gegebenenfalls durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen. Dies gilt nicht bei Ausübung des gesetzlichen Kündigungsrechtes der Objekt KG nach zehn Jahren.

## 2. Sicherheiten

Die Besicherung des Darlehens erfolgt über eine Buchgrundschuld in Höhe von insgesamt EUR 12,9 Mio. nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmalige Nebenleistung, einzutragen im Grundbuch von Böblingen, Blatt 29193, beim Amtsgericht Böblingen in Abt. III unter der lfd. Nr. neu. Hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 30 % des Darlehensbetrages wird die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück eingetragen. Zusätzlich übernimmt die Objekt KG die persönliche Haftung und unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Objekt KG. Die vorstehenden Sicherheiten sind mit Valuierung des Langfristdarlehens zu verschaffen. Die Objekt KG verpflichtet sich, auf Anforderung der DG Hyp eine Umwandlung der Buchgrundschulden in Briefgrundschulden zu bewilligen. Der vorstehend genannten Grundschuld dürfen ausschließlich die auf Seite 108 f. Ziff. V. 3 (Darstellung Belastungen) genannten Rechte in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. Wenn im Zusammenhang mit der Bebauung weitere nicht wertmindernde Dienstbarkeiten und Baulasten erforderlich werden und diese von der Objekt KG übernommen werden sollen, wird die DG Hyp ihre Zustimmung dazu nicht unwillig verweigern. Weiterhin hat die Objekt KG für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von 30 % der Grundschuld über EUR 12,9 Mio. – auch unabhängig von der Eintragung und dem Bestand der Grundschuld – die persönliche Haftung zu übernehmen und sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Des Weiteren werden nachfolgend beschriebene Sicherheiten bestellt:

- Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen bezüglich der Immobilie geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen.
- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag UR-Nr. 8374/2010 des Notars Dr. Andre Vollbrecht, Hamburg, inkl. Bürgschaft über EUR 5.597.000 gem. § 5 Abs. 1 des Kaufvertrages.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH in Höhe von EUR 700.000.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH in Höhe von EUR 1,5 Mio. zur Sicherung eines möglichen Schadens aus der Nichtabnahme oder anderweitiger Auflösung der Festzinsvereinbarung.

- Buchgrundschild in Höhe von EUR 11,6 Mio. nebst 18 % p. a. Zinsen und 5 % einmalige Nebenleistung, einzutragen im Grundbuch Blatt 29193 von Böblingen beim Amtsgericht Böblingen in Abt. III unter der lfd. Nr. neu, direkt im Rang nach der Grundschild über EUR 12,9 Mio. zugunsten der DG Hyp. Diese Grundschild ist erst mit der weiteren Inanspruchnahme der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung über einen Betrag von EUR 6.297.000 hinaus zu bestellen und einzutragen (alternativ: Notarbestätigung), soweit nicht alternativ andere werthaltige Sicherheiten in Höhe des überschießenden Betrages gestellt werden.
- Bankbürgschaft auf erstes Anfordern der Deutschen Bank AG in Höhe der Summe der Valutierung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung, maximal jedoch in Höhe von EUR 5,5 Mio. Die Stellung der Bankbürgschaft erfolgt erst mit Valutierung der Restkaufpreisrate zur Absicherung der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung. Eine Bürgschaftsfreigabe erfolgt, wenn der Darlehensbetrag in Höhe von EUR 24,5 Mio. um EUR 6,82 Mio. in der Summe durch eingeworbenes Eigenkapital oder durch den Nachweis von harten Platzierungsgarantien/Abnahmegarantien von Banken rechnerisch reduziert werden kann.
- Verpfändung des Bankkontos, auf das die Guthaben der Anleger eingezahlt werden.

Die Objekt KG bzw. die Fonds KG sind berechtigt, über die Anzahlung der Anleger auf die vereinbarte Kommanditanlage in Höhe von 15 % (inklusive Agio) zum Beispiel für Vertriebskosten zu verfügen.

Die Objekt KG ist verpflichtet, das langfristige Darlehen in Höhe von EUR 12,9 Mio. bis zum 30. Juni 2013 vollständig abzunehmen. Die DG Hyp ist berechtigt, in Höhe des nicht in Anspruch genommenen Betrages ihre Kreditzusage zu kündigen. Sie ist auch dann berechtigt zu kündigen, wenn die Objekt KG nicht bis zum 30. Juni 2013 sämtliche Bedingungen und Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt hat, insbesondere die vorgesehenen Sicherheiten nicht verschafft worden sind.

Während der Darlehenslaufzeit muss die Objekt KG stets folgende Auflagen erfüllen:

- Zinsdeckungsgrad der Valustände des Langfristdarlehens (ICR Interest Cover Ratio) von mindestens 140 % (Nettomieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten von pauschal 10 % der Nettomieteinnahmen dividiert durch 5,5 % indikativer Zinssatz).
- Verhältnis Kreditbetrag/Objektwert (LTV) von maximal 65 %. Die Kosten für die alle drei Jahre vorzunehmenden Aktualisierungen der Verkehrs-/Marktwerte durch einen Sachverständigen sind für die Objekt KG auf EUR 5.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) alle drei Jahre gedeckelt.

Bei Nichterfüllung der Auflagen verpflichtet sich die Objekt KG, die für die Anleger vorgesehene Ausschüttung bzw. den freien Cashflow aus der Immobilie so lange zur Tilgung einzusetzen, bis die vereinbarten Relationen wieder hergestellt sind, oder unverzüglich Kreditrückzahlungen an die DG Hyp zu leisten oder der DG Hyp weitere

Sicherheiten zur Verfügung zu stellen, sodass die in den Auflagen genannten Verhältniszahlen wieder eingehalten werden.

Der Darlehensvertrag enthält umfangreiche Voraussetzungen für die Auszahlungen, die Verpflichtung zur Vorlage verschiedener Unterlagen sowie weitere Auflagen, die im Einzelnen im Immobilienkreditvertrag aufgeführt sind.

Ergänzend gelten die allgemeinen Darlehensbedingungen der DG Hyp in der Fassung von September 2007 sowie die allgemeinen Geschäftsbedingungen der DG Hyp in der jeweils gültigen Fassung. Ansprüche der DG Hyp aus dem Darlehensverhältnis – mit Ausnahme von Schadensersatzansprüchen – verjähren erst nach Ablauf von fünf Jahren. Die Frist beginnt jeweils mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch fällig geworden ist.

### 3. Gesellschafterdarlehen

Die Hamburg Trust hat der Fonds KG mit Datum vom 21. Oktober 2010 eine Kreditlinie als Gesellschafterdarlehen über EUR 35.000 gewährt. Die Kreditlinie wurde in Höhe von EUR 33.214 von der Fonds KG in Anspruch genommen. Die Rückzahlung erfolgt unverzüglich bei verfügbarer Liquidität. Der Zinssatz beträgt 1 % p. a., zahlbar vierteljährlich; die Zinsberechnung erfolgt auf der Basis 30/360 Tage. Sicherheiten sind keine zu stellen.

## VII. Verträge zwischen Projektbeteiligten, Leistungen und Lieferungen

### 1. Objektaufbereitungsvertrag

Die Fonds KG und Hamburg Trust haben am 1. Oktober 2010 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 ver-

jähren, 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 grundsätzlich Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

## 2. Konzeptionsvertrag

Die Fonds KG hat mit Hamburg Trust am 1. Oktober 2010 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 einer Immobilie 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) sowie 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 des Grundstückskaufvertrages 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 grundsätzlich Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

## 3. Eigenkapitalbeschaffungsvertrag

Die Fonds KG hat mit Hamburg Trust am 15. Oktober 2010 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 in Höhe von EUR 17.245.000,00 (zzgl. 5 % 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).

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.

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 der § 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 grundsätzlich Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

#### 4. Darlehensbeschaffungsvertrag

Die Objekt KG hat mit Hamburg Trust am 15. Oktober 2010 einen Darlehensbeschaffungsvertrag abgeschlossen, nach dem Hamburg Trust die Objekt KG bei der Suche nach einem Darlehensgeber für ein Zwischenfinanzierungsdarlehen und 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 grundsätzlich Anspruch auf Auslagenersatz. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

#### 5. Platzierungsgarantie

Die Fonds KG und Hamburg Trust HTG GmbH („Platzierungsgarantin“) haben am 20. Januar 2011 eine Platzierungsgarantievereinbarung geschlossen. Darin hat sich die Platzierungsgarantin verpflichtet, Zahlungen auf die zum Zeichnungsschluss nicht gezeichneten Teile bzw. nach Zeichnungsschluss widerrufenen Zeichnungen des

Kapitalerhöhungsbetrages (nachfolgend als „Fehlender Betrag“ bezeichnet) zu leisten. Die Platzierungsgarantin wird aufgrund der Platzierungsgarantievereinbarung auf erstes schriftliches Anfordern der Fonds KG 86,56 % des Fehlenden Betrages als Einlage („Garantieeinlage 1“) übernehmen. Gleiches gilt für den Fall, dass die Geschäftsführende Kommanditistin den Platzierungszeitraum verlängert, aber keine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung mehr zur Verfügung steht, wenn der Kaufpreis für die Immobilie fällig wird.

Darüber hinaus hat sich die Platzierungsgarantin verpflichtet, für den Fall, dass Anleger ihren Zahlungspflichten zum Einzahlungstermin nicht nachkommen (nachfolgend als „Nicht Eingezahlter Betrag“ bezeichnet), Zahlungen in Höhe des Nicht Eingezahlten Betrages zu leisten. Die Platzierungsgarantin wird aufgrund der Platzierungsgarantievereinbarung auf erstes schriftliches Anfordern der Fonds KG und Zug um Zug gegen Einräumung einer entsprechenden Kommanditbeteiligung gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG binnen fünf Bankarbeitstagen die „Garantieeinlage 2“ in der folgenden Höhe an die Fonds KG zahlen: Die Garantieeinlage 2 beläuft sich auf den Nichteingezahlten Betrag zuzüglich der Abfindung, welche den betreffenden Kommanditisten im Fall ihres Ausschlusses aus der Fonds KG gesellschaftsvertraglich zusteht, abzüglich der zurückzahlenden Gebühren. Für die Vergütung der Platzierungsgarantin siehe Seite 99, Ziff. 9.1 (6).

Die Fonds KG ist berechtigt, die Rechte und Ansprüche aus der Platzierungsgarantie an finanzierende Kreditinstitute abzutreten. Die Platzierungsgarantievereinbarung unterliegt deutschem Recht; der Gerichtsstand ist Hamburg.

#### 6. Gesellschaftsverwaltungsvertrag

Die Fonds KG hat mit der Geschäftsführenden Kommanditistin am 20. Januar 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 Geschäftsführende Kommanditistin hat sich verpflichtet, die vertragsgemäßen Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erbringen. Die Geschäftsführende Kommanditistin 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 Geschäftsführenden Kommanditistin 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 zum Schluss eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist – seitens der Fonds KG aber erstmals zum 31. Dezember 2029 – 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.

## 7. Asset Management-Vertrag

Die Fonds KG hat mit der Hamburg Trust Asset Management HTAM GmbH („Asset Managerin“) am 20. Januar 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 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. 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 f., 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 2029 – 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 Fonds KG gehört. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht; Gerichtsstand ist Hamburg.

## 8. Property Management-Vertrag

Die Objekt KG wird voraussichtlich zum Tag der Übergabe der Immobilie einen Property Management-Vertrag abschließen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt kein Property Management-Vertrag vor.

## 9. Leistungen und Lieferungen

Die Prospektverantwortliche Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, die Gründungsgesellschafter der Fonds KG (HTD8 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 Dirk Hasselbring und Michael Arndt der HTD8 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 113 f.) 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 (HTD8 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), der Platzierungsgarantin (Hamburg Trust HTG GmbH) und der Gründungsgesellschafterin und ehemaligen Kommanditistin der Fonds KG (Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH). Die Herren 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 Dirk Hasselbring und Michael Arndt als Geschäftsführer der Komplementärin der Fonds KG (der HTD8 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 als Geschäftsführer tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist. Auch der zukünftige Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG, Herr Malte Andes, ist als Angestellter für die mit dem Vertrieb beauftragte Anbieterin tätig. 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 Hasselbring und Arndt sind als Geschäftsführer für die Beteiligungs GmbH, die Herren Dr. Walter und Brinks als Geschäftsführer für die Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH tätig. Neben diesen Tätigkeiten 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.

Es ist beabsichtigt, dass Herr Dr. Bernd Walter als Geschäftsführer der Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH und der HT AIF Management GmbH im Laufe des Jahres 2011 durch Herrn Malte Andes ersetzt wird.

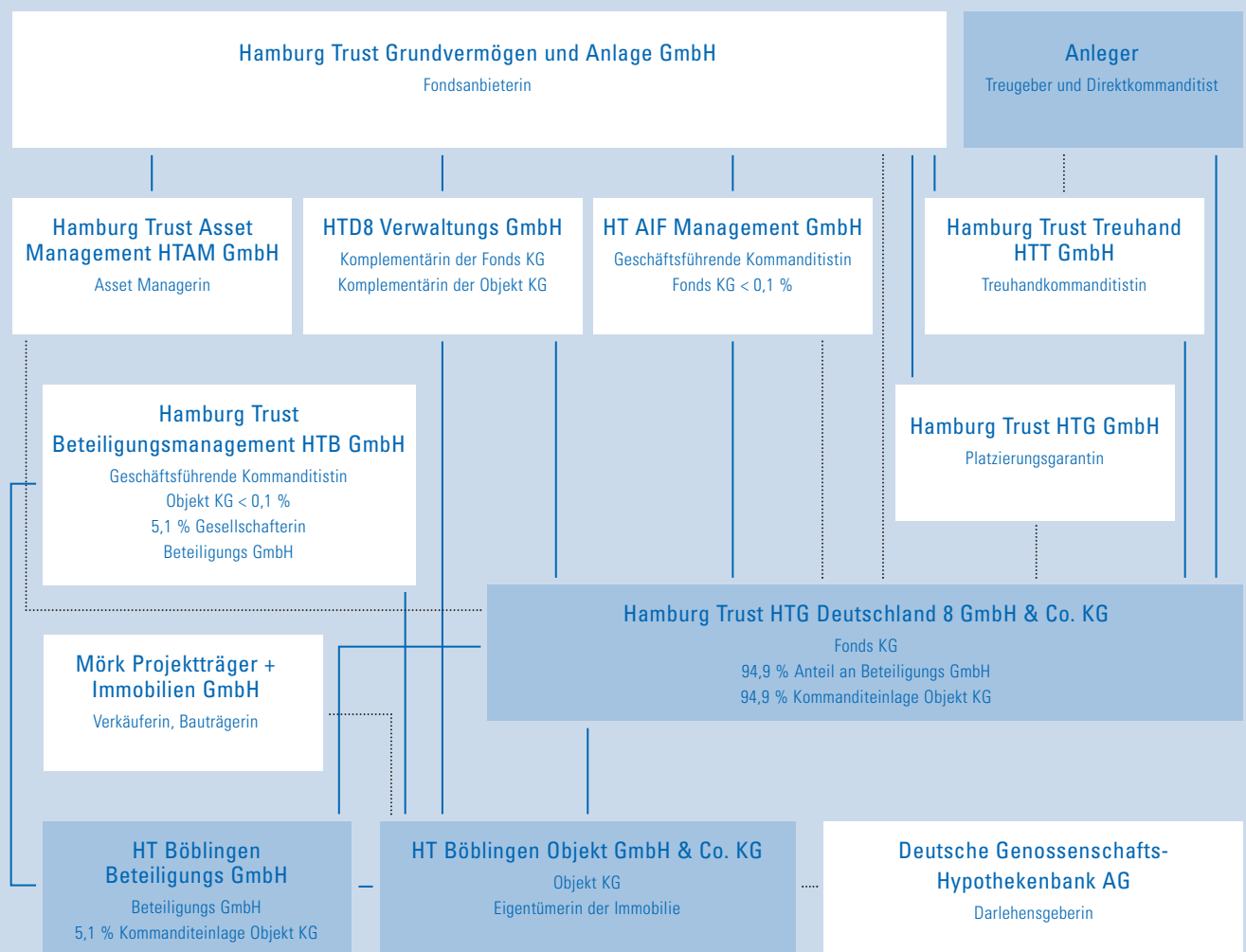
Der beabsichtigte Wechsel in der Geschäftsführung der vorgenannten Gesellschaften wird Auswirkungen auf die personellen Verflechtungen haben. Herr Malte Andes (zukünftiger Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fonds KG) ist als Mitglied der Geschäftsführung der Fonds KG zugleich als Geschäftsführer der Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH tätig. Neben diesen Tätigkeiten ist Herr Andes 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 26 f., Ziff. 37).

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



..... Vertragsbeziehung

— Beteiligung

## Informationen zu den beteiligten Gesellschaften

- **Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG („Fonds KG“)**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Rechtsform: Kommanditgesellschaft  
Tag der Eintragung: 1. Juli 2010  
Gründungsdatum: 23. Juni 2010  
Handelsregister: HR A 111703; Amtsgericht Hamburg  
Kommanditkapital: EUR 5.500,00 derzeit gezeichnet und eingezahlt

Geplantes Kommanditkapital: EUR 17.250.000,00  
Komplementärin: HTD8 Verwaltungs GmbH ohne Einlage  
Geschäftsführende Kommanditistin: HT AIF Management GmbH mit EUR 5.000,00 Einlage

Treuhandkommanditistin: Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH mit EUR 500,00 Einlage  
Kommanditisten: weitere Kommanditisten werden aufgenommen, bis das Kommanditkapital EUR 17.250.000,00 beträgt

Geschäftsführer ohne besondere Funktionsbereiche: Dr. Bernd Walter, Oliver Brinks  
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 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 Strohhause 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 Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Aufgaben: Treuhandkommanditistin; Gründungsgesellschafterin der Fonds KG

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

Sitz: Hamburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 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 Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Aufgaben: Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG

- **Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH (Gründungsgesellschafterin der Fonds KG, Gründungsgesellschafterin und Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG, Gründungsgesellschafterin der Beteiligungs GmbH)**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Tag der Eintragung: 22. Mai 2007  
Handelsregister: HR B 101107; Amtsgericht Hamburg  
Stammkapital: EUR 25.000,00  
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter\*, Oliver Brinks  
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Aufgaben: Geschäftsführende Kommanditistin der Objekt KG, Gesellschafterin der Beteiligungs GmbH

- **HTD8 Verwaltungs GmbH (Gründungsgesellschafterin und Komplementärin der Fonds KG)**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Tag der Eintragung: 28. Juni 2010  
Handelsregister: HR B 114231; Amtsgericht Hamburg  
Stammkapital: EUR 25.000,00  
Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt  
Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
Aufgaben: Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) und Gründungsgesellschafterin der Fonds KG und der Objekt KG

\* Herr Dr. Bernd Walter soll im Laufe des Jahres 2011 durch Herrn Malte Andes als Geschäftsführer ersetzt werden.

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

Sitz: Hamburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
 Tag der Eintragung: 26. Oktober 2010  
 Handelsregister: HR B 115662; Amtsgericht Hamburg  
 Stammkapital: EUR 25.000,00  
 Gesellschafter: Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG; Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH  
 Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt  
 Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Aufgabe: Gründungsgesellschafterin der Objekt KG

- **HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG („Objekt KG“)**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Rechtsform: Kommanditgesellschaft  
 Tag der Eintragung: 27. Oktober 2010  
 Handelsregister: HR A 112247; Amtsgericht Hamburg  
 Kommanditkapital: EUR 1.000,00 gezeichnet und eingezahlt  
 Komplementärin: HTD8 Verwaltungs GmbH ohne Einlage  
 Geschäftsführende Kommanditistin: Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH mit EUR 0,10 Pflichteinlage  
 Kommanditisten: Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG mit EUR 948,90 Pflichteinlage, HT Böblingen Beteiligungs GmbH mit EUR 51,00 Pflichteinlage  
 Geschäftsführer ohne besondere Funktionsbereiche: Dr. Bernd Walter, Oliver Brinks  
 Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Aufgabe: Erwerberin 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 GmbH, 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: u. a. Anbieterin; Prospektverantwortliche, Eigenkapitalvermittlung

- **Hamburg Trust HTG GmbH**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
 Tag der Eintragung: 27. August 2009  
 Handelsregister: HR B 110679; Amtsgericht Hamburg  
 Stammkapital: EUR 25.000,00  
 Gesellschafter: Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Hamburg  
 Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter, Dr. Katharina Leue  
 Geschäftsanschrift sämtlich: Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg  
 Aufgabe: Platzierungsgarantin

- **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: Aufsicht und Qualitätskontrolle des Asset Managements

\* Es ist geplant, dass die Dr. Seeler Verwaltungs GmbH, Hamburg, und die Harald Pohl GmbH, Hamburg, als Gesellschafter ausscheiden und die HTH Hamburg Trust Holding GmbH, Berlin, ihre Anteile vollständig übernimmt.

- **Mörk Projektträger + Immobilien GmbH**

Sitz: Leonberg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Mollenbachstraße 33-35, 71229 Leonberg  
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Tag der Eintragung: 13. Oktober 1983  
Handelsregister: HR B 251961; Amtsgericht Stuttgart  
Stammkapital: EUR 500.000,00  
Geschäftsführer: Lutz Schneidewind-Binder,  
Thomas Serr  
Geschäftsanschrift sämtlich:  
Mollenbachstraße 33-35, 71229 Leonberg  
Aufgaben: Verkäuferin und Vorerwerberin  
der Immobilie

- **Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**

Sitz: Hamburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Rosenstraße 2, 20095 Hamburg  
Rechtsform: Aktiengesellschaft  
Handelsregister: HR B 5604, Amtsgericht Hamburg  
Grundkapital: EUR 90.000.000,00  
Vorstand: Dr. Carsten Meyer-Raven,  
Dr. Georg Reutter,  
Manfred Salber  
Geschäftsanschrift sämtlich:  
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg  
Aufgabe: Darlehensgeberin der Objekt KG

# Zeichnungshinweise

## 1. Beitrittserklärung

Senden Sie bitte Ihre Beitrittserklärung für eine Beteiligung an der Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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 Strohhouse 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 Aufforderung, 10 % seines Beteiligungsbetrages zzgl. 5 % 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 8 GmbH & Co. KG, zu überweisen bei der:

Hamburger Sparkasse  
Konto-Nr.: 1280 381 037  
BLZ: 200 505 50  
SWIFT: HASPDEHXXX

Die weiteren 90 % des Beteiligungsbetrages fordert die Geschäftsführende Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen an, zur Übergabe der Immobilie. Planmäßig erfolgt eine Auszahlung jeweils nachschüssig; voraussichtlich bis Ende März des Folgejahres und erstmals in dem Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe, sofern diese bis spätestens zum 30. September eines Kalenderjahres erfolgt, ansonsten im übernächsten Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe und das darauf folgende Jahr. 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 ab der Übergabe der Immobilie. Die Funktion der Zahlstelle übernimmt die HT AIF Management GmbH. Hinsichtlich einer detaillierten Darstel-

lung der Zahlungsmodalitäten wird auf Seite 96 (Ziff. 6.1 Beitritt von Kommanditisten und Pflichteinlagen) sowie Seite 102 f. (Ziff. 14.4 Auszahlung (Gewinne und Liquiditätsüberschüsse)) verwiesen.

## 2. Bankverbindung für Auszahlungen

Auszahlungen der Fonds KG erfolgen in EUR und werden auf ein für den 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 1. Juli 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 10.000;
- 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 8 GmbH & Co. KG

## Inhaltsverzeichnis

Paragraph	Seite
§ 1 Firma und Sitz	124
§ 2 Gesellschaftszweck	124
§ 3 Dauer und Geschäftsjahr	124
§ 4 Gesellschafter und Gesellschaftskapital	124
§ 5 Treuhandkommanditistin, Treugeber und Kommanditisten	125
§ 6 Gesellschafterkonten	126
§ 7 Erbringung der Einlagen	127
§ 8 Geschäftsführung und Vertretung	127
§ 9 Informations- und Kontrollrechte	129
§ 10 Ausschluss der Nachschusspflicht und Wettbewerbsbeschränkung	129
§ 11 Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	129
§ 12 Jahresabschluss	131
§ 13 Ergebnisverteilung, Entnahme von Liquiditätsüberschüssen	132
§ 14 Vergütung der Komplementärin	133
§ 15 Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin	133
§ 16 Vergütung der Treuhandkommanditistin	133
§ 17 Verfügungen über Kommanditanteile	133
§ 18 Kündigung	134
§ 19 Ausscheiden und Ausschluss von Gesellschaftern	134
§ 20 Tod eines Gesellschafters	135
§ 21 Auseinandersetzungsguthaben und Abfindung	135
§ 22 Liquidation	136
§ 23 Haftung der Gesellschafter untereinander	136
§ 24 Schlichtungsvereinbarung / Ombudsverfahren	136
§ 25 Schlussbestimmungen	136

Dieser Gesellschaftsvertrag („Gesellschaftsvertrag“) wurde am 20. Januar 2011

zwischen

- (1) **HTD8 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 8 GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HR A 111703 (nachfolgend als die „Gesellschaft“ bezeichnet).

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

## § 1 Firma und Sitz

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet:  
  
**Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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 Deutschland, insbesondere an der Immobilie „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, im eigenen Namen und für eigene Rechnung.
- (2) 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 HTD8 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 Kommanditisten sind 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 bis zu EUR 17.245.000,00 auf bis zu EUR 17.250.000,00 erhöht werden. Die eingetragene Haftsumme wird in gleichem Maße erhöht, so dass Pflichteinlagen und eingetragene Haftsumme stets im Verhältnis EUR 10 : EUR 1 stehen. Die eingetragene Haftsumme wird demgemäß insgesamt um bis zu EUR 1.724.500,00 auf bis zu EUR 1.725.000,00 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 17.245.000,00 – unter entsprechender Erhöhung der gemäß Abs. 4 einzutragenden Hafteinlage auf bis zu EUR 1.724.500,00 – 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 10.000,00 bei einer einzutragenden Hafteinlage von EUR 1.000,00 betragen, soweit sich aus § 17 Abs. 4 nicht etwas anderes ergibt; höhere Pflichteinlagen müssen ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 ausmachen. 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 5% 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 offen zu legen, 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) 10% ihrer jeweiligen Pflichteinlage zzgl. 5% 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 90% ihrer jeweiligen Pflichteinlage auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens 2 Wochen, zur Übergabe der Immobilie.
  - c) Die Pflichteinlagen – im Fall des lit. a) zzgl. Agio – sind zu den jeweils maßgeblichen vorgenannten Terminen auf das Konto der Gesellschaft 1280 381 037, BLZ 200 505 50, SWIFT HASPDEHHXXX, bei der Hamburger Sparkasse einzuzahlen.
- (3) Im Falle des Verzuges ist die Gesellschaft berechtigt, dem beitretenen 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 gem. § 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 Kommanditisten 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 Immobilie sowie dem Erwerb weiterer Immobilien durch die Gesellschaft; von diesem Zustimmungserfordernis ausgenommen ist eine Belastung der Immobilie mit Grundpfandrechten in Höhe von insgesamt bis zu EUR 24.500.000,00 (zuzüglich bis zu 18% Zinsen jährlich ab dem Tage der Bestellung des Grundpfandrechts und bis zu 5% einmaliger Nebenleistungen aus dem Grundpfandrechtsbetrag) zugunsten der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG;
  - (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;
  - (iii) der Gewährung von Darlehen, der Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder ähnlichen Haftungserklärungen von mehr als insgesamt EUR 2.000.000,00;
  - (iv) der Aufnahme bzw. der Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von mehr als insgesamt EUR 2.000.000,00 durch die Objekt KG; von diesem Zustimmungserfordernis ausgenommen ist der Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie über bis zu EUR 24.500.000,00 nebst Zinnsicherungsgeschäft, 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 Immobilie. 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 Immobilie 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) Die Komplementärin ist berechtigt, im Namen der Gesellschaft mit Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH und/oder deren Konzerngesellschaften, insbesondere mit sich selbst und der Geschäftsführenden Kommanditistin, Verträge abzuschließen, in denen sich diese verpflichten, nachfolgende Leistungen gegenüber der Gesellschaft zu erbringen:
- a) Objektaufbereitungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH zur Suche, Auswahl und Prüfung von geeigneten Fondsobjekten;
  - 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 Hamburg Trust HTG GmbH.
- (7) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass die Objekt KG folgende Verträge abgeschlossen hat bzw. abschließen wird, denen die Gesellschafter (soweit erforderlich) ausdrücklich zustimmen:
- a) Property Management-Vertrag zwischen der Objekt KG und einem noch zu bestimmenden Vertragspartner;
  - b) Darlehensbeschaffungsvertrag zwischen der Objekt KG und der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH über die Vermittlung von Darlehensgebern für die Zwischenfinanzierung und die langfristige Finanzierung;
  - c) Darlehensverträge und Zinssicherungsgeschäfte zur kurzfristigen und langfristigen weiteren Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie 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.
- (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/der 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:
- die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses;
  - die Entlastung der Komplementärin, der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhandkommanditistin;
  - die Verwendung des Jahresergebnisses;
  - die Wahl des Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr, ausgenommen für die Geschäftsjahre bis 2011;
- die Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - die Abwahl der Komplementärin und Bestellung einer neuen juristischen Person als Komplementärin;
  - die Abberufung der Geschäftsführenden Kommanditistin und Bestellung einer neuen Geschäftsführenden Kommanditistin;
  - die in § 8 Abs. 5 aufgeführten Beschlussgegenstände;
  - 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. Die Vorschrift des § 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 teilnehmenden Stimmen gefasst. Beschlüsse über die in Abs. 7 lit. e) bis lit. g) und lit. i) genannten Gegenstände sowie die folgenden der von Abs. 7 lit. g) erfassten Beschlussgegenstände des § 8 Abs. 2 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 1000 Stimmen. Die Komplementärin hat unbeschadet der vorstehend geregelten Zustimmungserfordernisse kein Stimmrecht. Für den Fall, dass die Platzierungsgarantin, die Hamburg Trust HTG GmbH,

aus der Platzierungsgarantie in Anspruch genommen wird und entsprechend als Kommanditistin den für eine Vollplatzierung fehlenden Teil der Beteiligungssumme übernimmt, steht ihr unabhängig von dem tatsächlich geleisteten Betrag (auch wenn dieser weniger als 100 % des fehlenden Teils der Beteiligungssumme entspricht) in jedem Fall das volle Stimmrecht entsprechend der ihr nach Erbringung der Garantieleistung eingeräumten Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft zu. 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 2029 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 2011 sowie – im Falle der Verlängerung der Vertriebsphase bis zum 31. Dezember 2012 – auch für das Geschäftsjahr 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 2011 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 (so genannte „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. 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 10 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)). Bei Verlängerung der Vertriebsphase um ein Jahr, gelten die Regelungen dieses § 13 Abs. 3 lit. a) bis zum 31. Dezember 2012.
  - b) Ab dem Geschäftsjahr 2012, bzw. im Falle der Verlängerung der Vertriebsphase um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2012, 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 2011 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 10 % der Pflichteinlagen gemäß § 7 Abs. 2 lit. a)). Bei Verlängerung der Vertriebsphase um ein Jahr, gelten die Regelungen dieses § 13 Abs. 3 lit. c) bis zum 31. Dezember 2012.
- 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 und erstmals in dem Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe, sofern diese bis spätestens zum 30. September eines Kalenderjahres erfolgt, ansonsten im übernächsten Jahr nach der Übergabe der Immobilie für das Jahr der Übergabe und das darauf folgende Jahr. Hieran sind die Kommanditisten zeitanteilig im Verhältnis ihrer tatsächlich geleisteten Einlagen beteiligt, wobei die Kommanditisten ab dem Tag der vollständigen Einzahlung ihrer Einlage (zzgl. Agio) pro rata temporis an den Entnahmen teilnehmen, frühestens jedoch nach der Übergabe

der Immobilie. 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 gewerbesteuerliche 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 inklusive ggf. anfallender Umsatzsteuer, 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 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. 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 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 EUR 25.000,00, welche spätestens am 31. Dezember 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 10.000,00 mit Hafteinlagen von mindestens EUR 1.000,00 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.

## § 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 2029. 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 2029, 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. 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 dem Stand 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. Schadensersatzanspruchs 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 2029 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 ord-

nungsgemäßen 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 20. Januar 2011

---

HTD8 Verwaltungs GmbH  
durch Michael Arndt Harald Pohl

---

HT AIF Management GmbH  
durch Oliver Brinks Dr. Bernd Walter

---

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH  
durch Oliver Brinks Dr. Bernd Walter

# Treuhandvertrag

zwischen den an der Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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	139
§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages	139
§ 2 Rechtsverhältnisse	139
§ 3 Zahlung der Einlage, Erhöhung des Kapitalanteils	140
§ 4 Pflichten der Treuhandkommanditistin	140
§ 5 Sorgfaltspflichten, Haftung	140
§ 6 Freistellung der Treuhandkommanditistin	141
§ 7 Selbstkontrahieren	141
§ 8 Treugeberregister, Geldwäschegesetz, Datenschutz	141
§ 9 Ergebnisverteilung, Verteilung von Liquiditätsüberschüssen	141
§ 10 Vergütung der Treuhandkommanditistin	142
§ 11 Personenmehrheit	142
§ 12 Übertragung der Beteiligung	142
§ 13 Tod eines Treugebers	142
§ 14 Dauer, Kündigung	142
§ 15 Ausscheiden der Treuhandkommanditistin	143
§ 16 Schlichtungsvereinbarung / Ombudsverfahren	143
§ 17 Schlussbestimmungen	143

Dieser Treuhandvertrag wurde am 20. Januar 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

den der **Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG**, Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HR A 111703 (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt), **mittelbar über die Treuhänderin beitretenden Person** (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 möchte 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 der 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. 5% 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 – 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 und Weiterleitung der Beteiligungsbeträge der Treugeber zzgl. Agio 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 20. Januar 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) Die Treuhandkommanditistin ist nicht berechtigt, Angaben oder Daten, die die Treugeber betreffen, weiterzugeben, soweit nicht hierzu eine gesetzliche oder behördliche Verpflichtung besteht oder eine Weitergabe der Daten zur Abwicklung des Treuhandvertrages notwendig ist. Insbesondere hat der Treugeber keinen Anspruch auf Einsicht in oder Information über die Daten der anderen Treugeber.
- (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.
- (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.

### § 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.

- (4) Eine Teilung von Einlagen darf – außer in Erbfällen – nur zu Anteilen von mindestens EUR 10.000,00 oder zu höheren Anteilen, die sich auf ein ganzzahliges Vielfaches von EUR 1.000,00 belaufen, führen. (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 2029. 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 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.
- (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, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender 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 Schriftformanfordernisses.

- (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 20. Januar 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 8 GmbH & Co. KG, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR A 111703
- 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 der Immobilie „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, im eigenen Namen und für eigene Rechnung.

#### b) Komplementärin:

- HTD8 Verwaltungs GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 114231
- Geschäftsführer: Dirk Hasselbring und Michael Arndt
- Funktion: Komplementärin der Fonds KG; Komplementärin der Objekt KG

#### c) Geschäftsführende Kommanditistin:

- HT AIF Management GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 116677
- Geschäftsführer: Dr. Bernd Walter und Oliver Brinks
- Funktion: Geschäftsführende Kommanditistin der Fonds KG; Verwaltung der Fonds KG

#### d) Treuhandkommanditistin:

- Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Beim Strohhause 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 Böblingen Objekt GmbH & Co. KG, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR A 112247
- Gesetzlich vertreten durch die Komplementärin, die HTD8 Verwaltungs GmbH
- Funktion: Objektgesellschaft. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und das Verwalten von Immobilien und Immobilienbeteiligungen, insbesondere der Immobilie „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

#### f) Anbieterin und Vertrieb:

- Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH, Beim Strohhause 27, 20097 Hamburg
- Handelsregister: Amtsgericht Hamburg, HR B 99956

- Geschäftsführer: Dirk Hasselbring, Michael Arndt, Dr. Bernd Walter, Lutz Wiemer
- Funktion: Anbieterin; Prospektherausgabe; 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 8 GmbH & Co. KG  
Beim Strohhause 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 10.000 oder ein ganzzahliges höheres Vielfaches von EUR 1.000 betragen. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von 5 % 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 Immobilie – 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 5 % 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. 5 % 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

10 % der Pflichteinlage nebst Agio in Höhe von 5 % (bezogen auf die gesamte Pflichteinlage) sind innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Erhalt der Annahmeerklärung des Beitritts einzuzahlen. Die Zahlung der restlichen 90 % der Pflichteinlagen erfolgt auf Anforderung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit einer Frist von mindestens zwei Wochen, zur Übergabe der Immobilie. Anleger leisten ihre Einlage zzgl. Agio in Euro auf das folgende Konto:

Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG  
Bank: Hamburger Sparkasse  
Konto-Nr.: 1280 381 037  
BLZ: 200 505 50  
SWIFT: HASPDEHHXXX

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 2029 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 Streitbeilegungen 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 8 GmbH & Co. KG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva in EUR	31.12.2010
A. Anlagenvermögen	
Finanzanlagen	56.980,50
B. Umlaufvermögen	
Guthaben bei Kreditinstituten	5.299,40
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	7.555,44
	69.835,34

### Bisherige Geschäftsentwicklung und Aussichten der Fonds KG

Das Rumpfgeschäftsjahr 2010 war geprägt durch die Suche geeigneter Mietwohnungsneubauten, die Verhandlungen mit Immobiliengesellschaften, 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 1. November 2010 hat die Objekt KG den Kaufvertrag zum Erwerb der Neubauimmobilie in Böblingen geschlossen. Das fortlaufende Jahr 2011 wird geprägt durch den Abschluss weiterer in diesem Prospekt beschriebener Verträge 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	-13.055,44

-7.555,44

Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten 7.555,44

0,00

#### B. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen 2.380,00

#### C. Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten 67.455,34  
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 67.455,34)

69.835,34

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 23. Juni bis 31. Dezember 2010

in EUR

23.6. – 31.12.2010

1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.993,10
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-62,34
3. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresfehlbetrag	-13.055,44
4. Belastung der Kapitalkonten	13.055,44
5. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	<b>0,00</b>

### 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.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2010 einen nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteil der Kommanditisten in Höhe von 8 TEUR aus und ist somit bilanziell überschuldet. Auf Grund der seitens der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH („HTGA“) abgegebenen Patronatserklärung vom 21. Dezember 2010, in der sich die HTGA verpflichtet, die Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG bis zum 30. Juni 2011 bei Bedarf mit einer Liquidität bis zu einem Gesamtbetrag von 50 TEUR auszustatten, ist eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne nicht gegeben. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass das Unternehmen fortgeführt wird.

##### 1. Anlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten ggf. zuzüglich Anschaffungsnebenkosten nach handelsrechtlichen Vorschriften, ggf. mit dem zum Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

##### 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 HTD8 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 an 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:

HTD8 Verwaltungs GmbH, Hamburg	EUR	0,00
<i>(gez. Kapital EUR 25.000,00)</i>		

###### Kommanditisten:

Hamburg Trust Treuhand HTT GmbH, Hamburg	EUR	500,00
Hamburg Trust Beteiligungsmanagement HTB GmbH, Hamburg	EUR	5.000,00
		<b>5.500,00</b>

##### 3. Vorjahreszahlen

Die Gesellschaft wurde im Laufe des Jahres 2010 gegründet.

##### 4. Wesentliche Beteiligungen

	Eigenkapital 31.12.2010 EUR	Anteil am Kapital %	Ergebnis 2010 EUR
HT Böblingen Beteiligungs GmbH, Hamburg	22.985	94,9	-2.014,48
HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG, Hamburg	10.000	94,9	-66.296,70

## Lagebericht zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2010

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft Hamburg Trust HTG Deutschland 8 GmbH & Co. KG (im Weiteren kurz „HTG8“ genannt) wurde am 23. Juni 2010 gegründet. Sie ist am Kapital der am 21. Oktober 2010 gegründeten HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG (im Weiteren kurz „Objekt-KG“ genannt) mit 94,89% beteiligt. Daneben hält die HTG8 94,9% der Anteile an der HT Böblingen Beteiligungs GmbH, Hamburg, die wiederum mit 5,1 % an der Objekt-KG beteiligt ist. HTG8 kontrolliert somit direkt und indirekt rd. 99,73% des Kapitals der Objekt-KG.

Die HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG hat mit Kaufvertrag vom 01.11.2010 ein Grundstück in Böblingen erworben, auf dem der Verkäufer Gebäude mit einer Gesamt-Mietfläche von ca. 10.272 qm (hiervon ca. 10.197 qm Wohnflächen für 121 Wohneinheiten, ca. 75 qm Gewerbeflächen nebst 181 Tiefgaragenplätze) errichten wird. Der Kaufpreis entspricht dem 17,8fachen der bis zum kaufvertraglich vereinbarten Fälligkeitstag mietvertraglich zu vereinbarenden effektiven Jahresnettokaltmiete für die zu vermietenden Flächen und Stellplätze zuzüglich eines Betrags in Höhe von EUR 666.000,00. Die Erstvermietung der Objekte obliegt dem Verkäufer. Bei einer vom Verkäufer prognostizierten Jahresnettokaltmiete von rd. EUR 1,3 Mio. wird der Kaufpreis dann rd. EUR 24,3 Mio. betragen.

Die Übergabe des Objektes soll bis spätestens zum 31. März 2013 erfolgen, Fertigstellung der Immobilien und einen vertraglich vereinbarten Mindest-Erstvermietungsstand der vermietbaren Wohnfläche vorausgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt ist auch der Restkaufpreis im Verhältnis zum Vermietungsstand zu zahlen. Sofern die Immobilie zu diesem Zeitpunkt nicht zu 100% vermietet ist, hat der Verkäufer weitere sechs Monate Zeit, die Restflächen zu vermieten. Nach Ablauf dieser Nachvermietungsperiode wird der Restkaufpreis für die in diesem Zeitraum vermieteten Wohnungen analog des oben beschriebenen Berechnungsschemas ermittelt. Die nicht vermieteten Wohnungen werden dann nur mit 70% der durchschnittlich vereinbarten Mieten, multipliziert mit dem o.g. Faktor, in die Restkaufpreisberechnung einfließen. Analog verhält es sich mit der Berechnung des Kaufpreises für die anderen Flächen.

Die Objekt-KG ist davon überzeugt, dass der vereinbarte Kaufpreisfaktor für die Lage und die Art des Projektes auch mittelfristig marktgerecht sein wird. Sie erwartet für den Raum Böblingen in den kommenden Jahren tendenziell steigende Kaufpreisfaktoren. Der Kaufpreis errechnet sich nicht in Relation einer im Vorhinein festgelegten Jahresnettomiete, sondern in Abhängigkeit der tatsächlich erzielten Jahresnettomiete. Dadurch wird gewährleistet, dass der Kaufpreis sich auch an der tatsächlichen Marktmiete orientiert.

HTG8 beabsichtigt, den nicht durch die von der Objekt-KG abgeschlossene Langfristfinanzierung abgedeckten Teil des Kaufpreises und die weiteren Kosten des Fonds im Rahmen einer Kapitalerhöhung durch die Platzierung von Kommanditkapital aufzubringen. Mit Beginn der Kapitaleinwerbungsphase ist vorgesehen, die Gesellschaft im Rahmen einer noch mit einer Tochtergesellschaft der Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH abzuschließenden Platzierungsgarantie so zu stellen, dass sie in der Lage ist, ihre Einzahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

### 2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die HTG8 hat im Rumpfgeschäftsjahr 2010 planmäßig einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 13.055,44 erzielt. Die ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von EUR 12.993,10 betreffen primär Aufwendungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses sowie für die Buchführung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 weist auf der Aktivseite der Bilanz nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten in Höhe von EUR 7.555,44 aus. Die Hamburg Trust Grundvermögen und Anlage GmbH hat für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft eine betragsmäßig und zeitlich begrenzte Patronatserklärung abgegeben.

### 3. Nachtragsbericht

Im Januar 2011 hat die HT Böblingen Objekt GmbH & Co. KG aus der Darlehensvaluta die gem. Kaufvertrag vereinbarte Anzahlung in Höhe von EUR 5,6 Mio. geleistet. Die Anzahlung ist durch eine vom Verkäufer zu stellende Anzahlungsbürgschaft in gleicher Höhe besichert.

### 4. Risikobericht

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes waren bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaft nicht erkennbar.

### 5. Prognosebericht

Ab dem Jahr der Fertigstellung und Abnahme der Immobilie durch die Objekt-KG rechnet die Gesellschaft mit positiven Cashflows.

Hamburg, den 28. Februar 2011



Michael Arndt  
(handelnd für die  
HTD8 Verwaltungs GmbH)



Harald Pohl  
(handelnd für die  
HTD8 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 8 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 8 GmbH & Co. KG, Hamburg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 23. Juni bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hamburg Trust HTG Deutschland 8 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 Strohhause 27  
20097 Hamburg

Fotos Böblingen/Sindelfingen

Friedrich Stampe

Deutschlandkarte

S. 53: Diercke Weltatlas, Westermann, Braunschweig

Illustrationen Flugfeld

S. 59, S. 60 rechts: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Hamburg Trust  
Grundvermögen und Anlage GmbH  
Beim Strohause 27  
20097 Hamburg

Tel. +49 (0) 40/28 09 52-167  
Fax +49 (0) 40/28 09 52-499

[vertrieb@hamburgtrust.de](mailto:vertrieb@hamburgtrust.de)  
[www.hamburgtrust.de](http://www.hamburgtrust.de)