

# © ProReal Europa 11

ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verkaufsprospekt



Leerseite ohne Inhalt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Wichtige Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Angebot im Überblick</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Risiken</b>	<b>11</b>
3.1	Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft	11
3.2	Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft	12
3.3	Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft	22
3.4	Risiken einer Investition in Immobiliengesellschaften	23
3.5	Keine bekannten weiteren wesentlichen Risiken	29
<b>4</b>	<b>Fondsgesellschaft</b>	<b>30</b>
4.1	Firma, Gesellschafter, Geschäftsführung und Vertretung	30
4.2	Auflage und Geschäftsjahr	31
4.3	Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft	31
4.4	Gerichtsstand, anwendbares Recht	31
<b>5</b>	<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	<b>32</b>
5.1	Aufgaben der KVG	32
5.2	Informationen zum Risikomanagement	33
5.3	Liquiditätsmanagement	33
5.4	Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	34
5.5	Berufshaftungsrisiken	34
5.6	Vergütungspolitik der KVG	35
5.7	Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	36
5.8	Interessenkonflikte	36
<b>6</b>	<b>Verwahrstelle</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Treuhänderin</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Profil des typischen Anlegers</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Faire Behandlung der Anleger</b>	<b>42</b>
9.1	Interessenkonflikt-Richtlinie	42
9.2	Beschwerdemanagementsystem	43
9.3	Außergerichtliche Streitschlichtung	43
<b>10</b>	<b>Vermögensgegenstände</b>	<b>44</b>
10.1	Anlageziele und Anlagepolitik	44
10.2	Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen	44
10.3	Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	46
10.4	Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes	47
10.5	Beschreibung der Projektpartner	51
10.6	Finanzierung	52
10.7	Derivate	53
10.8	Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft	53
10.9	Primebroker	53

<b>11</b>	<b>Anteile</b> .....	<b>54</b>
11.1	Art und Hauptmerkmale der Anteile.....	54
11.2	Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen .....	56
11.3	Ausgabe- und Rücknahmepreis.....	57
11.4	Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Anteile sowie Rechtsnachfolge .....	57
11.5	Tod eines Anlegers .....	57
11.6	Ausscheiden eines Gesellschafters .....	58
11.7	Börsen und Märkte .....	59
11.8	Volatilität.....	59
<b>12</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>60</b>
12.1	Aus der Fondsgesellschaft zu zahlende Vergütungen, Kosten und Gebühren .....	60
12.2	Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren .....	63
12.3	Angabe einer Gesamtkostenquote .....	64
12.4	Rückvergütungen .....	64
<b>13</b>	<b>Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)</b> .....	<b>65</b>
<b>14</b>	<b>Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren</b> .....	<b>67</b>
14.1	Bewertung der Vermögensgegenstände vor Investition.....	67
14.2	Laufende Bewertung .....	67
14.3	Bisherige Wertentwicklung.....	68
<b>15</b>	<b>Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen</b> .....	<b>69</b>
15.1	Ertragsermittlung .....	69
15.2	Ertragsverwendung .....	69
15.3	Auszahlungen.....	69
<b>16</b>	<b>Jahresberichte, Abschlussprüfer</b> .....	<b>71</b>
<b>17</b>	<b>Vertragspartner und Verträge</b> .....	<b>72</b>
17.1	Gesellschafter der Fondsgesellschaft.....	72
17.2	Wichtige Vertragspartner .....	73
17.3	Wichtige Verträge.....	75
<b>18</b>	<b>Steuerliche Grundlagen</b> .....	<b>81</b>
18.1	Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung .....	81
18.2	Einkommensteuer .....	81
18.3	Gewerbesteuer.....	85
18.4	Umsatzsteuer .....	85
18.5	Erbschaft- und Schenkungsteuer.....	86
<b>Anlagen</b>		
Anlage 1:	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen .....	88
Anlage 2:	Gesellschaftsvertrag .....	93
Anlage 3:	Anlagebedingungen .....	109
Anlage 4:	Treuhandvertrag .....	118



## 1 Wichtige Hinweise

Bei der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“) handelt es sich um ein inländisches Investmentvermögen in Form einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Fondsgesellschaft hat die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“) bestellt.


Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Basis der Verkaufsunterlagen in der jeweils aktuellen Fassung. Hierzu zählen der Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages), das Basisinformationsblatt sowie der zuletzt veröffentlichte Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Diese sind dem am Erwerb interessierten Anleger rechtzeitig vor dem Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von den Verkaufsunterlagen abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die Verkaufsunterlagen sind kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite der KVG unter [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de) als PDF-Dokument verfügbar und können während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos in Papierform bei der KVG unter den nachfolgenden Kontaktdaten telefonisch, per Post oder E-Mail angefordert werden:

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
An der Reeperbahn 4 A  
28217 Bremen

Telefon: 0421 792839-0  
E-Mail: [info.fondshaus@htb-group.de](mailto:info.fondshaus@htb-group.de)

Die nachfolgenden Angaben wurden von der KVG mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Es kann jedoch durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen – insbesondere Änderungen der Rechtsprechung – oder Entwicklungen zu Abweichungen von den Angaben und Prognosen kommen. Die KVG übernimmt keine Garantie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben. Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Bilder dienen daher lediglich der Illustration.

Datum des Verkaufsprospektes ist der 29.08.2023

  
Jochen Gedwien  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

  
Andreas Gollan  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

  
Dr. Peter Lesniczak  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

  
Alexander Lang  
Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

## 2 Angebot im Überblick

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber an der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Nach dem Beitritt über die Treuhänderin haben die Anleger die Möglichkeit, sich als Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen zu lassen. Treugeber und Direktkommanditisten werden nachfolgend auch einzeln oder zusammen als „Anleger“ bezeichnet.

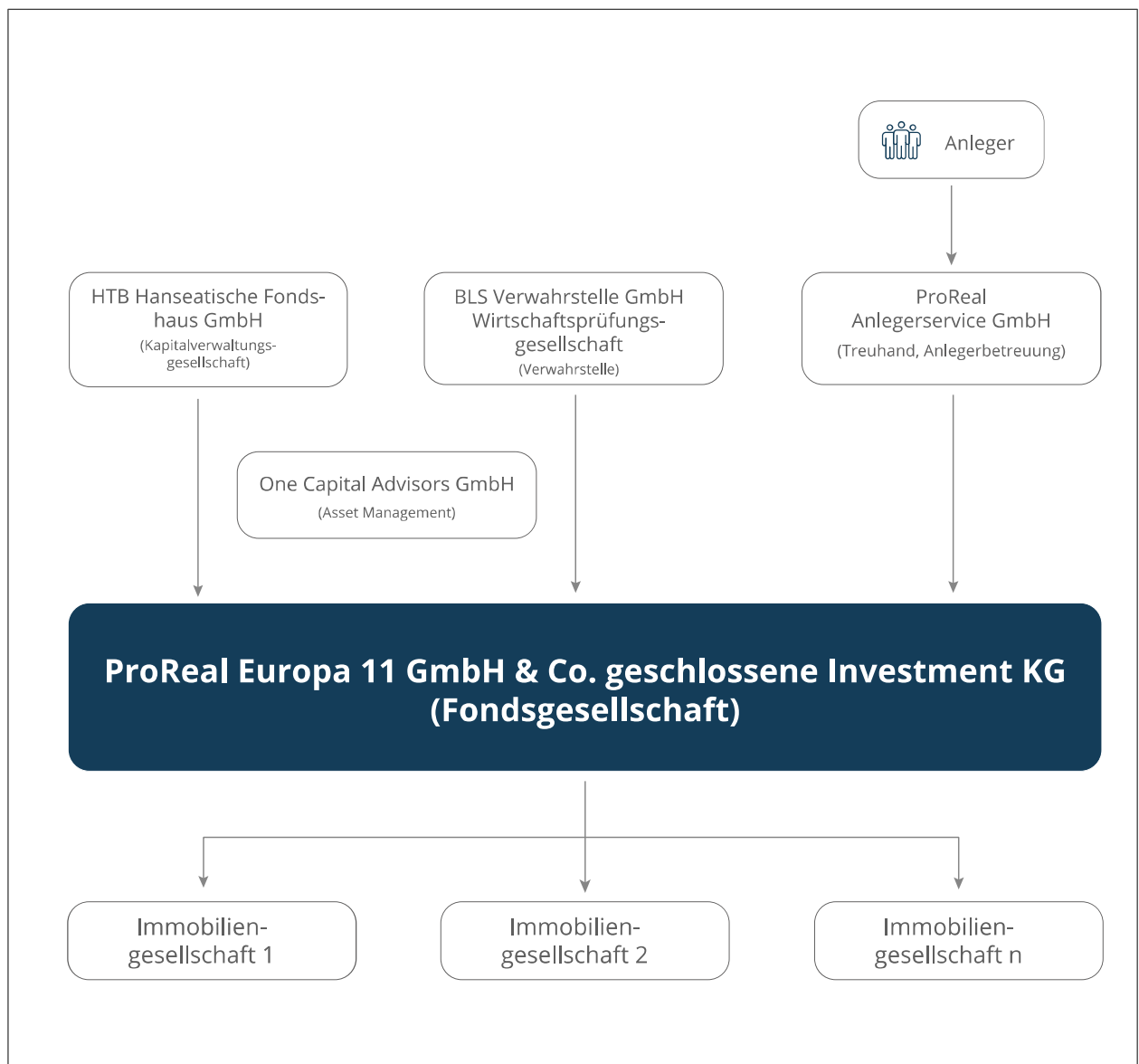
### Eckdaten des Beteiligungsangebotes

<b>Fondsgesellschaft</b>	ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Anlageobjekte</b>	<p>Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben, und dieses Kapital in Form von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen. Die Immobiliengesellschaften werden Immobilienprojekte durch einen Projektentwickler entwickeln. Hierbei kann es sich um Neubauten oder Revitalisierungen handeln. Die Immobilieninvestitionen sollen als Co-Investments mit der SORAVIA in Deutschland oder Österreich durchgeführt werden. Die einzelnen Projekte können dabei über unterschiedliche Entwicklungsstadien verfügen.</p> <p>Durch die Investition in verschiedene Zielgesellschaften soll ein diversifiziertes Portfolio an Immobilien-Projektentwicklungen aufgebaut werden. Die Investitionen der Fondsgesellschaft erfolgen auf Grundlage der dem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen.</p> <p>Die Fondsgesellschaft investiert das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Vermögensgegenstände erworben.</p>
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 5.000, höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
<b>Ausgabeaufschlag</b>	bis zu 3 %
<b>Vorabverzinsung</b>	2,0 % p. a. bis zum 31.12.2024, berechnet ab dem Tag nach Gutschrift der Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin.
<b>Laufzeit</b>	Grundlaufzeit bis 31.12.28; Verlängerungsoption bis längstens 31.12.2030
<b>Prognostizierter Gesamtrückfluss</b>	<p>139,4 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern</p> <p>Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen, deutliche Abweichungen sind möglich.</p>
<b>Besteuerung</b>	Einkünfte aus Kapitalvermögen
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
<b>Treuhänderin</b>	ProReal Anlegerservice GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



<p><b>Anlegerkreis</b></p>	<p>Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre verfügbare Liquidität langfristig in Immobilien-Projektentwicklungen investieren und hieran anteilig partizipieren möchten. Der Anleger muss einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und darf keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Für weitere Einzelheiten wird auf Kapitel 8 (Profil des typischen Anlegers) verwiesen.</p>
<p><b>Einzahlung</b></p>	<p>Der Zeichnungsbetrag inklusive Ausgabeaufschlag ist nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „PRE11“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:</p> <p style="text-align: center;">Kontoinhaber: ProReal Anlegerservice GmbH          Institut: Hamburg Commercial Bank          IBAN: DE 26210500001001445334          BIC: HSHNDEHHXXX</p>

**Geplante Fondsstruktur**



## Investitions- und Finanzplan (Prognose)

Mittelverwendung	in TEUR	in %
<b>Investitionen in Zielgesellschaften</b>	<b>47.140</b>	<b>94,28%</b>
Anschaffungskosten der Beteiligungen inkl. Anschaffungsnebenkosten	32.510	65,02%
Transaktionsvergütung	488	0,98%
Gesellschafterdarlehen	14.142	28,28%
<b>Initialkosten</b>	<b>2.700</b>	<b>5,40%</b>
Konzeptionskosten	200	0,40%
Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1)</sup>	2.500	5,00%
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>160</b>	<b>0,32%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00%</b>
Mittelherkunft	in TEUR	in %
HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH	1	0,01%
HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH	1	0,01%
ProReal Anlegerservice GmbH	1	0,01%
Anleger	49.997	99,97%
<b>Gesamt</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1)</sup> zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag

Das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital soll für die Investition in Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) und die Vergabe von Gesellschafterdarlehen verwendet werden. Die Anschaffungsnebenkosten für die Beteiligungen an den Zielgesellschaften beinhalten im Wesentlichen die Kosten für Bewertungsgutachten. Die One Capital Advisors GmbH erhält eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1,5 % der Anschaffungskosten der Beteiligungen an den Zielgesellschaften. Hierauf angerechnet werden die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Investition direkt gezahlten Notar- und Handelsregisterkosten, die somit wirtschaftlich von der One Capital Advisors GmbH getragen werden. Die Liquiditätsreserve wird für die Begleichung der laufenden Kosten in der Investitionsphase verwendet. Für die auf Ebene der Zielgesellschaften anfallenden Transaktionskosten wird auf Kapitel 12 (Kosten) verwiesen.

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Eigenkapital von TEUR 50.000. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 150.000 ist zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 10.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025. Die dargestellten Kosten ändern sich im Falle einer erhöhten oder verminderten Kapitaleinwerbung entsprechend.

## 3 Risiken

### 3.1 Wesentliches Risikoprofil der Fondsgesellschaft

Die Beteiligung an der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein langfristiges unternehmerisches Engagement, mit dem neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Verlustrisiken verbunden sind. Die Entwicklung der Fondsgesellschaft hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von Ausgangsdaten und Prämissen, die den Verkaufsunterlagen zugrunde liegen, abweichen können. Im Gegensatz zu Anlageformen mit von Beginn an feststehenden oder garantierten Renditen sollten Anleger in das Beteiligungsangebot daher nur dann investieren, wenn diese einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages wirtschaftlich verkraften können und nicht auf kurzfristige Liquidität aus der Anlage angewiesen sind.

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

Das Risikoprofil der Fondsgesellschaft setzt sich im Wesentlichen aus den nachfolgend dargestellten Risiken zusammen. Zunächst bestehen grundlegende Risiken einer Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF, wie dies die Fondsgesellschaft ist, siehe Kapitel 3.2 (Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft). Die Fondsgesellschaft plant, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben. Die Investition in Zielgesellschaften birgt Risiken, die in Kapitel 3.3 (Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft) dargestellt werden. Maßgeblich für den Erfolg der Fondsgesellschaft ist die Wirtschaftlichkeit der erworbenen Zielgesellschaften. Diese Risiken werden in Kapitel 3.4 (Risiken einer Investition in Immobiliengesellschaften) beschrieben.

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

## **3.2 Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft**

### **Haftung des Anlegers**

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

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

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

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

### **Eingeschränkte Fungibilität**

Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2028 befristet. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger an Dritte ist grundsätzlich möglich. Ein Verkauf setzt die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin voraus, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (zum Beispiel Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind.

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

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

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

Ferner hängt der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft von externen Faktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des deutschen und des österreichischen Immobilienmarktes und der Standorte der Immobilienprojekte, die Managementleistung auf Ebene der Zielgesellschaften sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung. Eine negative Konjunktorentwicklung und insbesondere eine negative Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarkts in Deutschland und Österreich könnte negative Auswirkungen auf die jeweilige Bewertung, Finanzierung, Entwicklung und Vermarktung von Immobilienprojekten haben. Dies kann dazu führen, dass aus den Zielgesellschaften geringere Erträge generiert werden als erwartet. Infolgedessen können Auszahlungen an die Anleger geringer ausfallen als erwartet oder ausbleiben. Zu geringe Erträge können bei gleichbleibenden Kosten zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und zum Totalverlust des geleisteten Zeichnungsbetrages zuzüglich des Ausgabeaufschlages für den Anleger führen.

### **Widerruf**

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

### **Prognoserisiko**

Bei den Angaben im Prospekt handelt es sich um Prognosen. Prognosen ist es immanent, dass diese auf Schätzungen beruhen. Es kann nicht garantiert werden, dass die in den Prognosen unterstellte Entwicklung auch so eintritt. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der Unsicherheiten infolge der noch andauernden bzw. nachwirkenden Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus und der Folgen des Ukraine-Krieges. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten und Aufwendungen höher sind als prognostiziert oder Einnahmen geringer ausfallen als erwartet. Ebenso können unvorhersehbare und nicht einkalkulierte Kosten auf die Fondsgesellschaft zukommen. Diese müsste die Fondsgesellschaft aus der Liquiditätsreserve bzw. dem laufenden Cashflow bedienen. Folge hiervon wäre eine Beeinträchtigung der finanziellen Lage der Fondsgesellschaft, schlimmstenfalls eine Insolvenz, welche zu einem Totalverlust für den Anleger führen könnte.

### **Risiko geringer Eigenkapitaleinwerbung**

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

## **Angaben Dritter**

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

## **Vertragspartnerrisiko**

Die Fondsgesellschaft trägt das Bonitäts- und Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Fondsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass begründete Ansprüche der Fondsgesellschaft nicht fristgerecht und/oder in vollem Umfang erfüllt werden.

Zudem besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien unterschiedlich verstanden werden. Die Fondsgesellschaft muss daher gegebenenfalls ihre berechtigten Ansprüche gerichtlich durchsetzen. Ein Gerichtsverfahren ist kosten- und zeitintensiv, und es kann nicht vorhergesagt werden, ob eine gerichtliche Durchsetzung erfolgreich ist. In beiden Fällen kann es zu einer Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zu Verlusten für den Anleger kommen.

## **Liquiditätsrisiko**

Unter dem Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft ist das Risiko zu verstehen, dass die zum Bedienen von fälligen Zahlungen benötigten Mittel nicht vorhanden (z. B. aufgrund dessen, dass die Immobiliengesellschaften nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um Zinszahlungen oder Auszahlungen an die Fondsgesellschaft leisten zu können) oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dies kann schlimmstenfalls zur Zahlungsunfähigkeit der Fondsgesellschaft und einer damit einhergehenden Verringerung der vom Anleger erzielbaren Rendite bis hin zum Totalverlust führen.

## **Majorisierung**

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

## **Risiken bei Kündigung der KVG**

Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete

Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden. Sollte dies nicht gelingen, wickelt die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft ab. In diesem Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger die von ihm langfristig geplante Beteiligung nicht bis zum Ende der geplanten Laufzeit realisieren kann. Zudem besteht für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung bis hin zu einem Totalverlust.

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

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

### **Rückabwicklung der Fondsgesellschaft**

Eine Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt in Betracht, wenn durch das eingeworbene Kapital während der Platzierungsphase eine wirtschaftliche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft nicht sichergestellt werden kann. Eine Rückabwicklung kommt zudem in Betracht, wenn feststeht, dass der Erwerb der Beteiligungen an Zielgesellschaften aus wirtschaftlichen, tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist. Auch könnte es aufgrund von nicht vorhersehbaren Ereignissen notwendig werden, dass die Beteiligung an der Fondsgesellschaft rückabgewickelt werden muss. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Fondsgesellschaft herbeiführen.

Aus dem nach der Begleichung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrigbleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Pflichteinlagen zurückzuerstatten. Ein Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals besteht nicht. Dies kann für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines Zeichnungsbetrages zuzüglich Ausgabeaufschlag führen.

### **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung**

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

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

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

## **Regulierungsrisiko**

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

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

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

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

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

## **Änderungen des rechtlichen Rahmens**

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Änderungen einzelner Gesetze, Verwaltungspraktiken und Auflagen der BaFin ein erhöhter Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft erzeugt wird. Durch neue Rechtsprechung können negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft ausgelöst werden, die unter anderem zu ungeplanten Liquiditätsabflüssen führen können. In der Folge kann es gegebenenfalls zu Anpassungen der rechtlichen Struktur und/oder des Kostenrahmens kommen. Für die Anleger kann dies zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen und im schlimmsten Fall auch zu einem Totalverlust führen.



## Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können immer dann entstehen, wenn Personen verschiedene Funktionen innehaben und für verschiedene Gesellschaften Entscheidungen treffen. Hieraus können sich die nachfolgend dargestellten negativen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und ihre Anleger ergeben.

Bei der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG), der HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH (persönlich haftende Gesellschafterin) und der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) besteht eine mittelbare Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin ist die KVG. Alleinige Gesellschafterin der KVG ist die HTB Swiss AG, Sarnen, Schweiz. Die HTB Swiss AG ist zudem – teilweise mittelbar - alleinige Gesellschafterin der Komplementärinnen aller von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen.

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

Tätigkeiten aus dem Bereich der Portfolioverwaltung sind an die One Capital Advisors GmbH ausgelagert. Der Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ONE Consulting GmbH. Als Treuhänderin fungiert die ProReal Anlegerservice GmbH. Zwischen den an diesen Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligten natürlichen Personen und Gesellschaften sowie deren Geschäftsführungsorganen und der SORAVIA-Gruppe bestehen kapitalmäßige, organisatorische und persönliche Verflechtungen. Alleinige Gesellschafterin dieser drei Gesellschaften ist die One Group GmbH. Die One Group GmbH ist mittelbar zu 85 % im Besitz der Soravia Investment Holding GmbH und zu 15 % im Besitz der Moin Invest GmbH. Alleinigter Gesellschafter und Geschäftsführer der Moin Invest GmbH ist Malte Thies. Geschäftsführer der One Group GmbH sind Oliver Quentin und Malte Thies. Beide sind außerdem Geschäftsführer verschiedener Tochtergesellschaften der One Group GmbH, u.a. der der One Capital Advisors GmbH, der ONE Consulting GmbH und der ProReal Anlegerservice GmbH sowie verschiedener Fondsgesellschaften bzw. Vermögensanlagen. Die One Group GmbH sowie ihre unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften werden nachfolgend zusammen auch als "ONE GROUP" bezeichnet. Durch diese Verflechtungen können sich Interessenkollisionen ergeben, die sich zulasten der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger auswirken können. Es ist nicht auszuschließen, dass sich wirtschaftliche Risiken aus etwaigen anderweitigen Bereichen und/oder Tätigkeiten nachteilig auch auf die geplanten Investitionen auswirken, z. B. im Fall der Insolvenz eines Beteiligten. Insbesondere besteht das Risiko, dass aufgrund von Interessenkonflikten Managemententscheidungen getroffen werden, die sich nachteilig auf die Investitionen auswirken, sowie dass die handelnden Personen eigene Interessen,

Interessen der Vertragspartner und/oder Interessen von anderen Beteiligten in den Vordergrund stellen und im Gegenzug die Interessen der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger nicht oder nicht hinreichend verfolgen und/oder durchsetzen.

Es besteht auch das Risiko, dass die bestehenden und zukünftigen Angebote der ONE GROUP gemeinsam mit der Fondsgesellschaft in Projekte der SORAVIA-Gruppe und/oder anderer Projektentwickler investieren oder reinvestieren. Dabei kann es zu Interessenkonflikten kommen. Ferner ist nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft mit anderen von der ONE GROUP angebotenen Anlageprodukten um Investitionsmöglichkeiten in Immobilienprojekte konkurrieren muss und diese anderen Anlageprodukte von den vorgenannten Personen der ONE GROUP bevorzugt werden.

Bei den Geschäftsführern der Zielgesellschaften kann es sich um Angestellte der SORAVIA handeln. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Geschäftsführer einer Zielgesellschaft auch bei einer oder mehreren anderen Zielgesellschaften und/oder bei einer oder mehreren anderen Immobiliengesellschaften als Geschäftsführer tätig ist. In diesem Fall besteht das Risiko, dass der Geschäftsführer Entscheidungen bei einer Zielgesellschaft auf Grund anderer Verpflichtungen bei einer anderen Gesellschaft nicht rechtzeitig oder gar nicht trifft.

Der Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ONE Consulting GmbH. Auch hierdurch können sich Interessenkonflikte ergeben, wenn andere von der ONE GROUP angebotene Anlageprodukte im Vertrieb mit der Fondsgesellschaft konkurrieren.

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

Herr Gedwien und Herr Gollan sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch der HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH und der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH. Die geschäftsführende Kommanditistin übt die der Fondsgesellschaft nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus und ist eingeschränkt berechtigt, der KVG Weisungen zu erteilen. Darüber hinaus ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, den Fremdverwaltungsvertrag für die Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Sowohl die KVG als auch die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und deren Anleger zu handeln. Dies gilt auch für die Geschäftsführer der KVG und der geschäftsführenden Kommanditistin. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die

Personenidentität auf Geschäftsleiterebene bei den beiden Gesellschaften Interessenkonflikte entstehen oder Rechte aus dem Fremdverwaltungsvertrag anders oder zu einem anderen Zeitpunkt ausgeübt werden als in dem Fall, in dem eine solche Personenidentität nicht besteht. Hierdurch kann es zu Verlusten der Fondsgesellschaft kommen oder die Fondsgesellschaft kann sich ihr bietende wirtschaftliche Chancen nicht oder nicht angemessen nutzen.

Herr Gedwien, Herr Gollan und/oder Herr Dr. Lesniczak sind sowohl Geschäftsführer der KVG als auch Geschäftsführer aller bisher von der HTB-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, die nicht dem KAGB unterliegen.

Herr Dr. Lesniczak ist darüber hinaus geschäftsführender Gesellschafter des Finanzdienstleistungsinstitutes Rhotham Vermögensverwaltungsgesellschaft Deutschland.

Durch die dargestellten Doppelfunktionen kann es ebenfalls zu den oben aufgezeigten Interessenkonflikten kommen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Personen aufgrund anderer Verpflichtungen Entscheidungen nicht rechtzeitig oder gar nicht treffen.

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

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

Der Erfolg der Beteiligung hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit der Investitionen und der Verwaltung der Fondsgesellschaft ab. Den daran beteiligten Schlüsselpersonen aus dem Management der KVG, der Fondsgesellschaft, den Zielgesellschaften, dem Asset-Manager und der Verwahrstelle kommt daher eine entscheidende Bedeutung zu. Gleiches gilt für beauftragte Vertragspartner (z. B. Projektentwickler oder Generalunternehmer). Sollten diese Schlüsselpersonen ausfallen, kann sich dies negativ auf die Qualität der Leistung dieser Gesellschaften auswirken und damit die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung beeinflussen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass eventuelle Risiken oder Probleme nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in ihrem vollen Ausmaß vom Management der beteiligten Gesellschaften erkannt werden oder ihnen nicht angemessen begegnet wird. Es besteht allgemein das Risiko, dass Fehlentscheidungen getroffen oder Sorgfaltspflichten verletzt werden.

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

### **Steuerliche Risiken**

Das steuerliche Konzept der Fondsgesellschaft wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes geltenden Rechtslage erstellt. Das Steuerrecht unterliegt ständigen Veränderungen. Es besteht deshalb das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes

geltenden Steuergesetze und/oder die Auffassung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte bis zum Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft, gegebenenfalls mit rückwirkenden Auswirkungen, ändern. Eine Änderung von Steuergesetzen oder ihrer Auslegung durch die Finanzverwaltung oder Gerichte kann im Ergebnis zu einer nachteiligen Besteuerung der Fondsgesellschaft, ihrer Tochtergesellschaften und/oder des Anlegers führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern (wieder) eingeführt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Fondsgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Das steuerliche Konzept ist nicht mittels einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzverwaltung abgesichert. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt regelmäßig der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Bis dahin stehen alle steuerlichen Feststellungen unter Vorbehalt. Sofern sich durch eine solche Betriebsprüfung Änderungen bisheriger Feststellungen ergeben, besteht das Risiko, dass sich dadurch Steuernachforderungen gegenüber den Anlegern ergeben. Diese sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, zu verzinsen. Gleiches gilt auf Ebene der Zielgesellschaften.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Tätigkeit der Fondsgesellschaft seitens der Finanzverwaltung als gewerblich eingestuft wird, z. B. infolge einer gewerblichen Infektion. Diese von der Konzeption abweichende Würdigung hätte zur Folge, dass die Fondsgesellschaft den Anlegern Einkünfte aus Gewerbebetrieb vermitteln würde, die dem persönlichen Steuersatz des Anlegers anstelle des gesonderten Steuertarifs für Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer) unterliegen würden. Hinsichtlich der Gewinnausschüttungen aus Zielgesellschaften würde dabei das Teileinkünfteverfahren zur Anwendung kommen, wonach 40 % der Einnahmen steuerfrei blieben und nur 60 % der damit in Zusammenhang stehenden Ausgaben abziehbar wären. Zudem würden die Einkünfte der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen.

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

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

Die vertraglichen Vereinbarungen sehen vor, dass sich bei einer Änderung der Umsatzsteuersätze die vereinbarten Bruttovergütungen entsprechend ändern. Dies würde bei einer Erhöhung der Umsatzsteuersätze zu einer höheren Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen.

Soweit die Fondsgesellschaft in österreichische Immobilien investiert, wird sie diese Investitionen mittelbar über deutsche und österreichische Kapitalgesellschaften tätigen, damit der Anleger in Österreich keiner

unmittelbaren Besteuerung mit den Einkünften aus der Fondsgesellschaft unterliegt. Mangels einer gesicherten Verwaltungspraxis in Österreich zur Behandlung der Holdinggesellschaften kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass die Steuersubjektivität der Zwischengesellschaften oder die wirtschaftliche Zurechnung der Einkünfte hinterfragt wird. Im Ergebnis würde statt der deutschen Zwischengesellschaft die Fondsgesellschaft als wirtschaftliche Empfängerin der Einkünfte aus der Beteiligung an der österreichischen Zwischengesellschaft angesehen werden. Infolge der Anwendung der österreichischen Fondsbesteuerung wären in diesem Fall Gewinnausschüttungen der österreichischen Zwischengesellschaft dem Anleger steuerlich zuzurechnen. Als beschränkt steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 98 Abs. 1 Z 5 lit. a EStG) unterliegen diese der österreichischen Kapitalertragsteuer von 27,5 %. Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Österreich und Deutschland kann Kapitalertragsteuer von 12,5 % zurückerstattet werden, wobei antragsteuerpflichtig der Anleger ist

Die vorstehende Beurteilung würde auch den Gewinn aus der Veräußerung der Anteile an der österreichischen Zwischengesellschaft durch die deutschen Zwischengesellschaft betreffen. Infolge der österreichischen Fondsbesteuerung ist der Veräußerungsgewinn dem Anleger zuzurechnen. Dieser Gewinn unterliegt dann der beschränkten Steuerpflicht in Österreich, sofern eine wesentliche Beteiligung vorliegt. Davon ist auszugehen, wenn der Anleger mittelbar oder unmittelbar mindestens 1 % der Anteile der österreichischen Zwischengesellschaft innerhalb von 5 Jahren vor der Veräußerung gehalten hat (§ 98 Abs. 1 Z 5 lit. e EStG). Anzuwenden ist der Steuersatz von 27,5 %. Abhängig von der tatsächlichen Struktur sollte jedoch der Veräußerungsgewinn für in Deutschland ansässige Anleger aus der Sicht des Art 13 des DBA zwischen Österreich und Deutschland von der österreichischen Besteuerung ausgenommen sein.

Die steuerliche Behandlung der Zwischengesellschaften ist von den steuerlichen Rahmenbedingungen und Einschränkungen der jeweiligen Rechtsordnung abhängig. Erwirbt die Fondsgesellschaft österreichische Immobilien über Zwischengesellschaften, kann mangels gesicherter Verwaltungspraxis das Risiko nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung auf Grundlage der Fondsbesteuerung eine Zurechnung der unrealisierten Wertschwankungen österreichischer Immobilien an den Anleger vornimmt, obwohl der Erwerb über die Zwischengesellschaften erfolgt. Die anteiligen Wertschwankungen würden beim Anleger der beschränkten Steuerpflicht zum Steuersatz von 27,5 % unterliegen. In diesem Zusammenhang ist der Anleger zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet, wenn die gesamten in Österreich beschränkt steuerpflichtigen und veranlagungspflichtigen Einkünfte die Grenze von EUR 2.126 übersteigen.

### **3.3 Risiken bezüglich der Investitionen der Fondsgesellschaft**

#### **Blindpool/Mangelnde Diversifikation**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Investitionen getätigt. Der Anleger kann sich daher kein konkretes Bild über die zukünftigen Zielgesellschaften machen. Die KVG wird die Investitionen nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien tätigen. Es besteht aber das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Zielgesellschaften kommt.

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

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

#### **Risiken einer unwirksamen Beteiligung**

Es besteht das Risiko, dass, beispielsweise aufgrund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen, eine Beteiligung an einer Zielgesellschaft nicht rechtswirksam erfolgt ist, sodass nicht am Erfolg des Unternehmens partizipiert werden kann, sondern lediglich Rückforderungsansprüche der Einlage und gegebenenfalls Schadensersatzansprüche bestehen.

#### **Majorisierung auf Ebene der Zielgesellschaften**

Die Fondsgesellschaft wird sich neben anderen Gesellschaftern an den Zielgesellschaften beteiligen. Auf Ebene der Zielgesellschaften werden Gesellschafterbeschlüsse von der Gesellschafterversammlung im Regelfall mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Sofern die Fondsgesellschaft nur einen vergleichsweise geringen Anteil am Eigenkapital einer Zielgesellschaft hält, befindet sie sich daher in der Minderheit und kann ihre eigenen Interessen gegebenenfalls nicht durchsetzen. Dies kann dazu führen, dass Beschlüsse gefasst werden, die für die Fondsgesellschaft nachteilig sind. Für die Anleger kann dies zu einem verringerten Gesamtrückfluss aus der Beteiligung führen.

#### **Kostenrisiko**

Es ist möglich, dass bei der Fondsgesellschaft und/oder den Zielgesellschaften höhere Kosten anfallen als erwartet und prognostiziert. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Zielgesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Erhöhte Kosten führen zu geringeren Rückflüssen an die Fondsgesellschaft und/oder die Anleger.

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

Es kann nicht garantiert werden, dass die Fondsgesellschaft ihre Beteiligungen an den Zielgesellschaften und/oder die Zielgesellschaften ihre Immobilien bis zum Ende ihrer Laufzeit tatsächlich mit Gewinn bzw.

überhaupt veräußern können. Die Fondsgesellschaft könnte gezwungen sein, Beteiligungen an Zielgesellschaften mit Verlust zu veräußern oder ihre Laufzeit zu verlängern.

#### **Risiken aus möglichen Reinvestitionen**

Die Fondsgesellschaft kann Liquiditätsüberschüsse, die zum Beispiel aus der Rückführung von Gesellschafterdarlehen, der Veräußerung von Zielgesellschaften oder der Veräußerung der von den Zielgesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren, erneut investieren. Solche Reinvestitionen können dazu führen, dass erzielte Erträge und Veräußerungsgewinne wieder verloren gehen. Außerdem erfolgen Rückflüsse an die Anleger erst zu einem späteren Zeitpunkt, als wenn keine Reinvestitionen stattgefunden hätten. Dies könnte zu geringeren und/oder zeitlich verzögerten Auszahlungen an die Anleger führen.

#### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), deren Eintreten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft haben kann. Die Investition in nicht oder weniger nachhaltige Zielgesellschaften könnte sich negativ auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft auswirken. Aber auch bei nachhaltig agierenden Zielgesellschaften besteht das Risiko, dass die erwartete positive Entwicklung nicht eintritt. Zudem besteht das Risiko, dass sich eine Zielgesellschaft, trotz einer zufriedenstellenden Einschätzung hinsichtlich der Einhaltung der ESG-Kriterien zum Zeitpunkt der Investition, zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere vor dem Hintergrund der perspektivisch steigenden und sich konkretisierenden ESG-Vorschriften, als problematisch erweist.

### **3.4 Risiken einer Investition in Immobiliengesellschaften**

Die Fondsgesellschaft wird in Immobiliengesellschaften investieren, in denen in Deutschland und/oder Österreich belegene Immobilien entwickelt bzw. revitalisiert werden. Das Erreichen des Anlageziels für die Anleger hängt maßgeblich von der Wirtschaftlichkeit dieser Immobilien-Projektentwicklungen ab. Die Investition in Immobiliengesellschaften ist mit den nachfolgend dargestellten Risiken behaftet.

#### **Risiken bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen**

Anders als bei Bestandsimmobilien bestehen bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen entsprechende Bau- und Entwicklungsrisiken. Hier bestehen nicht vorhersehbare Einflussgrößen, wie insbesondere die Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung und/oder Neubau, die Dauer der beabsichtigten Maßnahmen und der Verkaufszeitpunkt und -preis. Bei Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen besteht daher ein besonderes Risiko, dass sich die Kosten erheblich erhöhen oder unvorhergesehene Kosten auftreten und sich diese Kostensteigerung nicht durch entsprechende Erträge ausgleichen lässt. Ferner besteht ein besonderes Risiko, dass Erträge nicht wie erwartet erzielt werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Prüfung der Investitionen in eine Zielgesellschaft einzelne oder mehrere Sachverhalte nicht oder nicht in vollem Umfang erkannt und/oder falsch bewertet werden. Dies kann zu erheblichen negativen Abweichungen von der erwarteten Werthaltigkeit der Investition führen.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die Fertigstellung der zu entwickelnden bzw. zu revitalisierenden Immobilien aus diversen Gründen nicht oder nicht planmäßig realisieren lässt. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, z. B. wenn erforderliche Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig erteilt werden, Baumaterialien nicht lieferbar sind oder nicht genügend Arbeitskräfte verfügbar sind, um die erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeiten, zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei einem Immobilienprojekt, aber auch zu erhöhten Baukosten und zu Schadenersatzansprüchen von Dritten gegen die jeweiligen Projektverantwortlichen sowie zu Haftungsrisiken führen. Ferner kann es im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu Baumängeln und bei sonstigen bezogenen Leistungen zu Schlechtleistungen kommen, für deren Beseitigung die jeweiligen Projektverantwortlichen einzustehen haben bzw. welche ihr Ergebnis belasten.

All diese Faktoren und Ereignisse können einzeln oder kumuliert dazu führen, dass die Fondsgesellschaft das angestrebte Ergebnis nicht erzielt, das eingesetzte Kapital länger als geplant gebunden ist und/ oder sie das von ihr eingesetzte Kapital ganz oder teilweise verliert.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits geschlossene Kaufverträge für Immobilien nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig vollzogen werden können oder Vertragsverhandlungen über den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien abgebrochen werden. Auch nach Abschluss eines Vertrages können Verkäufer oder Käufer unter bestimmten Voraussetzungen vom Vertrag zurücktreten oder eine Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Dies kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft, die die Immobilie erwerben möchte, nicht oder nur verspätet Eigentümer der Immobilie wird und damit keine Mieten vereinnahmen und/oder nicht mit der Entwicklung der Immobilie beginnen kann, obwohl bereits Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie getätigt wurden. Im Falle einer Veräußerung können die genannten Ereignisse dazu führen, dass der erwartete Veräußerungserlös nicht erzielt werden kann.

Werden nicht Bestandsimmobilien, sondern Grundstücke für Neubauprojekte erworben, besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht rechtzeitig oder nicht entsprechend der Planung errichtet wird. Im schlimmsten Fall kann es dazu kommen, dass die Immobilie nicht fertig errichtet werden kann. Dies kann zu einem späteren Beginn der Vermietung oder einer Nichtvermietung bzw. zur Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter führen. Mietzahlungen würden in diesen Fällen verspätet oder gar nicht erfolgen. Eine Veräußerung der Immobilie könnte dann erst später, zu schlechteren Konditionen oder im schlimmsten Fall gar nicht erfolgen.

### **Öffentlich-rechtliche Anforderungen**

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



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

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

### **Risiken, die mit dem Einsatz von Fremdkapital einhergehen, Leverage-Effekt**

Es ist wahrscheinlich, dass Immobilienprojekte neben den Investitionsmitteln der Fondsgesellschaft auch durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen, insbesondere Bankfinanzierungen, finanziert werden. Fremdfinanzierungen müssen in der Regel vorrangig bedient werden und können das Risiko eines Immobilienprojekts durch negative wirtschaftliche Einflüsse wie insbesondere steigende Zinssätze erhöhen. Es besteht auch das Risiko, dass entsprechende und für die Durchführung des Entwicklungsvorhabens gegebenenfalls erforderliche Finanzierungen nicht bzw. nicht im gewünschten Umfang erlangt werden können, oder nur zu schlechteren finanziellen oder sonstigen nachteiligen Darlehensbedingungen. Dies kann zu höheren Zinsen und Kosten sowie zusätzlichen Haftungsrisiken führen. In der Folge kann die Immobilienentwicklung möglicherweise gar nicht oder nicht wie geplant realisierbar sein. Ferner besteht hinsichtlich eingegangener Finanzierungen das Risiko, dass sich die Zinsen anders entwickeln als geplant bzw. als bei der Entscheidung für die Durchführung des Immobilienprojekts jeweils angenommen und daher nach Ablauf der Zinsbindung höhere Zinsen als kalkuliert anfallen. Dies kann gegenüber den Annahmen zu höheren Zinsaufwendungen und entsprechenden negativen wirtschaftlichen Einflüssen auf das Immobilienprojekt führen. Es besteht außerdem das Risiko, dass der jeweilige Kapitaldienst (Zins und Tilgung) einer Fremdfinanzierung auf Ebene eines Immobilienprojekts nicht oder nicht wie vereinbart erbracht werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass sonstige Bedingungen der Fremdfinanzierungsverträge nicht oder nicht vollständig erfüllt werden können.

Im Rahmen einer Objektfinanzierung werden den finanzierenden Banken regelmäßig verschiedene Sicherheiten wie Grundschulden oder Mietabtretungen eingeräumt. Ein Verkauf von Immobilien ist erst nach Freigabe der jeweiligen Sicherheiten durch die finanzierenden Banken möglich. Sofern die Zielgesellschaften ihren vertraglichen Pflichten (insbesondere Zahlungspflichten sowie der Einhaltung vertraglich vereinbarter Kennzahlen, wie z. B. Kapitaldienstdeckung) nicht nachkommen, sind die finanzierenden Banken grundsätzlich zur Kündigung des Darlehens und Verwertung der Sicherheiten berechtigt. Es besteht das Risiko, dass in diesem Fall kein angemessener Preis für die Immobilien erzielt werden kann und/oder dass der erzielte Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Fremdfinanzierung vollständig zurückzuführen. In diesem Fall besteht das Risiko der Zahlungsunfähigkeit der Zielgesellschaft.

Diese Faktoren könnten die Rentabilität der Projektentwicklungen und damit die Rückflüsse an die Fondsgesellschaft und an die Anleger nachteilig beeinflussen.

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

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

Steigende Zinssätze führen dazu, dass sich die Finanzierungskosten einer Immobilie für den Erwerber erhöhen. Dies kann sich nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken und dazu führen, dass Immobilien nicht zu dem kalkulierten Preis veräußert werden können. So hat der deutliche Anstieg der Zinsen seit Mitte 2022 zu einem erheblichen Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem Immobilienmarkt geführt. Ein weiterer Zinsanstieg könnte diese Entwicklung verstärken. Ein Sinken der Zinssätze könnte demgegenüber dazu führen, dass Immobilien sich am Markt verteuern und Ankäufe nicht oder nicht zu den kalkulierten Preisen möglich sind. Die genannten Punkte könnten sich negativ auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft auswirken.

### **Derivate**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dabei kann es sich zum Beispiel um die Absicherung von Zinsänderungsrisiken einer Fremdfinanzierung durch Zinsswaps handeln.

Soweit die Fondsgesellschaft Geschäfte mit Derivaten tätigt, können damit Markt- und Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein. Diese können dazu führen, dass sich die eingegangenen Geschäfte nachteilig auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft auswirken.

### **Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt**

Die jeweiligen Immobilienmärkte in Deutschland und in Österreich werden von unterschiedlichen Rahmenbedingungen geprägt. Änderungen des lokalen oder deutschland- bzw. österreichweiten Immobilienmarktes, eine Verschlechterung der jeweiligen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder der jeweiligen Bauindustrie können generell zu Kostensteigerungen oder Absatzschwierigkeiten führen, sodass das Risiko besteht, dass Immobilienprojekte nicht oder nicht wie geplant akquiriert, finanziert, durchgeführt und/oder verwertet werden können oder sich anders entwickeln als geplant.

Eine Änderung gesetzlicher Rahmenbedingungen kann dazu führen, dass zusätzliche Kosten entstehen oder bereits berücksichtigte Kosten höher ausfallen als geplant. So ist beispielsweise zu erwarten, dass sich aus regulatorischen Verschärfungen Nachrüstpflichten für ältere Immobilien ergeben, wenn sie mit älteren Heizungsanlagen versehen sind.

Dies alles kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Fondsgesellschaft auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages nebst Ausgabeaufschlag führen.

### **Vermarktungsrisiken**

Bei der Vermarktung und Verwertung von Immobilienprojekten ist insbesondere der für die Immobilie erzielbare Verkaufspreis von Bedeutung. Dieser ist u. a. von der für die jeweilige Immobilie nachhaltig erzielbaren Miete, von der Kaufkraft der in Frage kommenden Käufer und Mieter, vom Standort (Mikro- und Makrolage) und vom Zustand der Immobilie (Alter, Bauqualität, Sanierungsstand, Ausstattung etc.) sowie von einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die sich nicht sicher planen lassen. Schließlich ist dies auch abhängig von der jeweiligen konjunkturellen Entwicklung und den Verhältnissen auf den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der Nachfragesituation auf dem jeweiligen Immobilienmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass vorgenannte Faktoren sich negativ auf die erzielbaren Veräußerungserlöse auswirken. Insbesondere besteht das Risiko, dass Immobilien oder Anteile an Zielgesellschaften nicht, nur teilweise oder nur unter erheblichen zeitlichen Verzögerungen sowie gegebenenfalls nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können.

Dies alles kann nachteilige Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und das Ergebnis des jeweiligen Immobilienprojekts haben und insbesondere bei Vorhandensein vorrangig zu bedienender Fremdfinanzierungen bis hin zum Totalverlust der von der Fondsgesellschaft in das jeweilige Immobilienprojekt investierten Gelder führen.

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

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

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

### **Altlastenrisiko**

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

## **Vermietungsrisiken**

Soweit eine Vermietung von Immobilien erfolgen sollte, z. B. weil eine Veräußerung der Immobilie nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder Verkaufspreis möglich ist, besteht das Risiko von Mietausfällen, von Leerständen, von zu geringen oder nicht nachhaltig erzielbaren Mieten, von vorzeitigen Beendigungen von Mietverhältnissen, von einer Unvermietbarkeit einer Immobilie und von Nachvermietungskosten. Die Investition in das jeweils betroffene Immobilienprojekt könnte sich entsprechend wirtschaftlich negativ entwickeln. Dies könnte zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

## **Verwaltung und Instandhaltung**

Der Eigentümer einer Immobilie ist zum Betrieb, zur Wartung und Instandhaltung der Immobilie verpflichtet. Dies verursacht Kosten, wobei nicht vorhergesagt werden kann, in welchem Ausmaß diese Kosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt werden können und wie hoch sie tatsächlich ausfallen. Die Letztverantwortung verbleibt auch im Falle einer vertraglichen Übertragung auf den Mieter beim Eigentümer, der damit bei Reparaturen und Ähnlichem verpflichtet wäre, die Kosten zunächst zu verauslagen. Es besteht das Risiko, dass er diese nicht zurückerstattet bekommt bzw. dies erst gerichtlich durchsetzen muss. Sofern eine Immobilie nicht vermietet ist, muss der Eigentümer der Immobilie die Kosten selbst tragen. Es besteht das Risiko, dass diese Kosten höher ausfallen als geplant. Dies würde zu geringeren Auszahlungen aus den Zielgesellschaften an die Fondsgesellschaft führen.

## **Schadensfälle, unabwendbare Ereignisse höherer Gewalt und Versicherungsrisiken**

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit Immobilienprojekten zu Schadensfällen kommt, z. B. im Zuge von Bauarbeiten, durch Einwirkung Dritter oder durch höhere Gewalt. Dies kann zusätzliche Kosten und Haftungsrisiken zur Folge haben.

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt können die Immobilienprojekte ganz oder teilweise untergehen oder die Fondsgesellschaft bzw. die Zielgesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der jeweilige Immobilien- und Finanzierungsmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

Es ist nicht auszuschließen, dass derartige oder weitere Risiken für Immobilienprojekte ganz oder teilweise nicht versichert sind bzw. nicht oder nur zu erheblichen Aufwendungen versicherbar sind. Ferner könnten die vereinbarten Deckungssummen aus der Versicherung nicht ausreichend sein oder Selbstbehalte anfallen.

Denkbar ist auch, dass die Versicherung die Leistung verweigert, zu einer Leistung rechtlich nicht verpflichtet ist oder aus anderen Gründen Versicherungsleistungen nicht in ausreichender Höhe erfolgen.

Darüber hinaus können politische Entscheidungen dazu führen, dass eine Immobilie nicht oder nicht wie beabsichtigt genutzt und/oder entwickelt werden kann.

In Reaktion auf den Eintritt eines Ereignisses höherer Gewalt können neue Gesetze eingeführt oder geltende Gesetze geändert werden und die jeweils zuständigen Behörden können Verordnungen oder Anordnungen erlassen oder ändern, was jeweils nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und/oder der Fondsgesellschaft haben kann.

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Österreich und Deutschland – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedene Maßnahmen ergriffen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollten, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft ausgewirkt haben. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere, wenn erneut Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung eingeführt oder bestehende Maßnahmen aufrechterhalten und/oder verschärft werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderungen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler deutscher und/oder österreichischer und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

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

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

## 4 Fondsgesellschaft

### 4.1 Firma, Gesellschafter, Geschäftsführung und Vertretung

Der Anleger beteiligt sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft mit der Firma ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in 28217 Bremen, An der Reeperbahn 4 A. Die Fondsgesellschaft wurde am 20.04.2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechtes gegründet und am 25.04.2023 unter HRA 29903 HB in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag (siehe Anlagen) ist gültig in der Fassung vom 26.05.2023.

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

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH. Durch sie wird die Fondsgesellschaft nach außen vertreten, soweit nicht aus gesetzlich zwingenden Gründen eine Vertretung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erforderlich ist. Sie ist mit einer Einlage in Höhe von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer Pflichteinlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit.

Der geschäftsführenden Kommanditistin obliegen unter anderem folgende Aufgaben:

- die Beauftragung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft
- gegebenenfalls die Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit erforderlich
- die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen
- die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen und dieser nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten und im Innenverhältnis deren Geschäfte zu führen.

Weitere Gründungskommanditistin ist die ProReal Anlegerservice GmbH. Sie ist mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt. Ihre Hafteinlage beträgt 1 % ihrer

Pflichteinlage. Über ihre eigene Einlage hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen, siehe Kapitel 11.2 (Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen).

## **4.2 Auflage und Geschäftsjahr**

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem die Annahme der Beitrittserklärung des ersten Anlegers durch die Treuhänderin und die ONE Consulting GmbH erfolgt. Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit Gründung der Fondsgesellschaft am 20.04.2023 begonnen hat.

## **4.3 Laufzeit und Auflösung der Fondsgesellschaft**

Die Dauer der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass

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

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

Die Fondsgesellschaft darf nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

## **4.4 Gerichtsstand, anwendbares Recht**

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

## 5 Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

### 5.1 Aufgaben der KVG

Die KVG ist mit dem Vertrag über die Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (Fremdverwaltungsvertrag) vom 26.05.2023 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt worden. Als solche ist sie mit folgenden Aufgaben beauftragt:

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

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



Weisungsrechte der Fondsgesellschaft sowie Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

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

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

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

## **5.2 Informationen zum Risikomanagement**

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

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

## **5.3 Liquiditätsmanagement**

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

Da eine Rückgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft während der Laufzeit nicht möglich ist, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement darauf, jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Bestreitung der laufenden Kosten der Fondsgesellschaft vorzuhalten. Auszahlungen an Anleger dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn der Fondsgesellschaft eine ausreichende Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte verbleibt.

## **5.4 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen**

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

Im Rahmen der Portfolioverwaltung wird die KVG von der One Capital Advisors GmbH unterstützt. Diese übernimmt die in Kapitel 17.3.3 beschriebenen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Erwerb und der laufenden Verwaltung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus hat sie an der Fondskonzeption sowie der Erstellung der Verkaufsunterlagen mitgewirkt.

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

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

Die Erstellung des Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblattes wurde an die HPI Consult GmbH ausgelagert.

Administrative Tätigkeiten aus den Bereichen Compliance, Interne Revision und Geldwäsche wurden an die VIVACIS Consulting GmbH ausgelagert.

Die Funktion des IT-Sicherheitsbeauftragten und des Datenschutzbeauftragten wurde an die Security Assist GmbH ausgelagert.

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

### **Dienstleistungen**

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertriebsvereinbarung vom 26.05.2023 die ONE Consulting GmbH mit dem ausschließlichen Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft beauftragt. Die ONE Consulting GmbH ist zur Einschaltung von Untervertriebspartnern berechtigt. Zu Einzelheiten wird auf Kapitel 17.3.4 (Vertragspartner und Verträge, Vertriebsvereinbarung) verwiesen.

## **5.5 Berufshaftungsrisiken**

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

## 5.6 Vergütungspolitik der KVG

Die KVG hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger fungieren bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der KVG steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie den Interessen der Anleger dieser Investmentvermögen.

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

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

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

## 5.7 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

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

### Publikums-AIF:

- HTB 6. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 7. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 8. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB 12. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio GmbH & Co. KG
- HTB Strategische Handelsimmobilie Plus Nr. 4 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- DNL Prime Invest I. GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- FineVest Active Ownership geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### Spezial-AIF:

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

## 5.8 Interessenkonflikte

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

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

## 6 Verwahrstelle

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

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

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

Vor dem Abschluss von Kauf- bzw. Beteiligungsverträgen werden die jeweiligen Verträge sowie die interne und/oder externe Bewertung der Verwahrstelle zur Prüfung und Freigabe zugänglich gemacht. Die Verwahrstelle prüft, ob die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht sowie die Bewertung der Beteiligung. Die KVG darf die Investition erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Sofern Gesellschafterdarlehensverträge abgeschlossen werden, werden diese der BLS zugänglich gemacht. Die BLS prüft diese Verträge anhand der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben und erteilt, sofern die Darlehensvergabe den in den vorgenannten Regelungen festgelegten Vorgaben entspricht, ihre Zustimmung. Der Verkauf von Vermögensgegenständen bedarf ebenfalls der vorherigen Prüfung und Freigabe der entsprechenden Verträge durch die Verwahrstelle. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft prüft die Verwahrstelle die Auszahlungen an die Anleger. Darüber hinaus bedarf nach den Vorgaben des KAGB die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber der Zustimmung der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle hat die Weisungen der KVG auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften, den Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verstoßen.

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

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

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

## 7 Treuhänderin

Treuhänderin ist die ProReal Anlegerservice GmbH mit Sitz in 20359 Hamburg, Bernhard-Nocht-Straße 99. Aufgabe der Treuhänderin ist der treuhänderische Erwerb und die treuhänderische Verwaltung der von den Anlegern übernommenen Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger.

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

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

Die Treuhänderin vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligung an der Fondsgesellschaft und übt für den Anleger die Informations-, Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages aus. Sie erstattet den Anlegern regelmäßig Bericht über die wesentlichen Geschäftsvorfälle der Fondsgesellschaft und informiert die Anleger über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse. Sie ist bevollmächtigt, alle aus der Kommanditbeteiligung folgenden Rechte und Pflichten auszuüben, soweit der Anleger diese nicht selbst ausübt. Vor Ausübung des Stimmrechtes holt sie die Weisungen der Anleger ein. Sie ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin ihr Recht entsprechend ihrem Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechtes auszuüben, sofern dies gesetzlich zulässig ist. Macht die Treuhänderin keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechtes, so muss sie sich der Stimme enthalten, sofern sie keine Weisung erhält. Auszahlungen, die auf die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, hat sie zeitnah an die Anleger weiterzuleiten.

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

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

Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht

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

Für weitere Einzelheiten wird auf den Treuhandvertrag verwiesen.

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

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



## 8 Profil des typischen Anlegers

Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, semiprofessionelle Anleger, professionelle Anleger sowie an geeignete Gegenparteien, die das Ziel der Vermögensbildung/-optimierung verfolgen und die an den Ergebnissen aus der Investition in Immobilien-Projektentwicklungen partizipieren möchten.

Das Beteiligungsangebot ist nur für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont geeignet. Aufgrund der fehlenden Rückgabemöglichkeit der Beteiligung muss der Anlagehorizont in jedem Fall für die maximale Laufzeit der Fondsgesellschaft (d. h. mindestens bis zum Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2028 zuzüglich weiterer zwei Jahre, da eine entsprechende Verlängerung nach den Anlagebedingungen möglich ist) sowie zusätzlich während der sich danach anschließenden Liquidationsphase gegeben sein.

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

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

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

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

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

## 9 Faire Behandlung der Anleger

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

Der Gesellschaftsvertrag sieht mehrere Regelungen vor, um eine Gleichbehandlung der Anleger zu erreichen. So erfolgt die Gewinn- und Verlustzuweisung im Verhältnis der Beteiligung der Anleger am Kapital der Fondsgesellschaft. Auch der Umfang der dem einzelnen Anleger zustehenden Stimmrechte sowie sein Anteil am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft orientiert sich an der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft. Weiterhin soll durch die Regelung zur Ergebnisverteilung im Gesellschaftsvertrag sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter am Ergebnis der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft im gleichen Umfang beteiligt sind, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des jeweiligen Eintrittes in die Fondsgesellschaft. Als Ausgleich sieht der Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2024 die Gewährung einer Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag) vor. Die Berechnung der Vorabverzinsung beginnt ab dem Tag nach Gutschrift der Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin. Durch diese Regelung sollen die Interessen der früher und der später beitretenden Anleger in einen fairen Ausgleich zueinander gebracht werden. Änderungen dieser Regelungen bedürfen der Zustimmung der betroffenen Gesellschafter.

### 9.1 Interessenkonflikt-Richtlinie

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

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

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

## 9.2 Beschwerdemanagementsystem

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

## 9.3 Außergerichtliche Streitschlichtung

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

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

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

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt/Main  
Telefon: 069 9566-33232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

## 10 Vermögensgegenstände

### 10.1 Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Zielgesellschaften) zu erwerben, und diesen Kapital in Form von Eigenkapital und/oder Gesellschafterdarlehen zur Verfügung zu stellen. Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dieser Anlagestrategie dienen.

Die Immobiliengesellschaften werden Immobilienprojekte durch einen Projektentwickler entwickeln. Hierbei kann es sich um Neubauten oder Revitalisierungen handeln. Die Immobilieninvestitionen sollen als Co-Investments mit der SORAVIA in Deutschland oder Österreich durchgeführt werden. Die einzelnen Projekte können dabei über unterschiedliche Entwicklungsstadien verfügen, insbesondere hinsichtlich des Fortschritts ihrer jeweiligen Projektplanung unter zeitlichen, organisatorischen, baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Aspekten, ihrer jeweiligen rechtlichen und steuerlichen Gestaltung einschließlich der Einholung etwaiger behördlicher Genehmigungen, ihrer Finanzierung sowie der Durchführung und Überwachung ihrer jeweiligen baulichen Maßnahmen. Es kann sich beispielsweise um vollständig neue Immobilienprojekte handeln, die mit ersten Planungshandlungen beginnen, bis hin zu deutlich fortgeschrittenen Immobilienprojekten. Durch die Investition in verschiedene Zielgesellschaften soll ein diversifiziertes Portfolio an Immobilien-Projektentwicklungen aufgebaut werden.

Anlageziel ist es, Zinserträge aus den Gesellschafterdarlehen sowie Erträge aus der Veräußerung der entwickelten Immobilien bzw. der Zielgesellschaften zu erzielen. Liquidität, die der Fondsgesellschaft aus Veräußerung von Zielgesellschaften oder Immobilien zufließt, darf erneut investiert werden. Es ist geplant, halbjährliche Auszahlungen an die Anleger zu leisten.

### 10.2 Erwerbbarer Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen

Bei den nach den Anlagebedingungen erwerbbarer Vermögensgegenständen handelt es sich um

- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- Gelddarlehen gem. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB und
- Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit Art. 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

Die Investitionen können entweder direkt oder mittelbar über Zweckgesellschaften erfolgen. Die Fondsgesellschaft wird das zu investierende Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der

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

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

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (Zielgesellschaften) angelegt. Dabei gelten die folgenden Investitionskriterien:

1. Es handelt sich um Immobiliengesellschaften, die Immobilienprojekte durch Projektentwickler entwickeln. Die zu entwickelnden Immobilienprojekte müssen zum Zeitpunkt der Investition der Fondsgesellschaft bereits konkret feststehen.
2. Die Zielgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland oder Österreich.
3. Die zu entwickelnden Immobilien sind in Deutschland oder Österreich in Städten ab 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von maximal 75 km zu solchen Städten belegen.
4. Die von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien sollen nach Fertigstellung über einen Verkehrswert der jeweiligen Immobilie von mindestens EUR 1 Mio. verfügen.
5. Die Immobilienprojekte sind vom Typ Büro, Handel, Hotel und Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung.
6. Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig.
7. Die Investition in eine Zielgesellschaft beträgt mindestens EUR 1 Mio.
8. Die Investitionen können in Form von Eigenkapital oder in Form von atypisch stillen Beteiligungen erfolgen.

Maximal 30 % des investierten Kapitals wird den Zielgesellschaften in Form von Gesellschafterdarlehen gem. § 1 Nr. 2 der Anlagebedingungen zur Verfügung gestellt. Dabei dürfen im Fall von Gesellschafterdarlehen im Sinne von § 285 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten.

Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens 24 Monate ab Beginn des Vertriebs eingehalten sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

Die Fondsgesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht fest, in welche konkreten Zielgesellschaften die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar investieren wird. Die KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen darüber, welche

**konkreten Zielgesellschaften erworben werden und in welche Immobilien-Projektentwicklungen dadurch investiert wird.**

**Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft nicht bis zum 30.06.2026 investiert werden, werden diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Anleger zurückgezahlt.**

### **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken**

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

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

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

Dieses Finanzprodukt berücksichtigt nicht die nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Dies ist dadurch begründet, dass die gesetzlichen Anforderungen hierfür noch neu und sehr komplex sind. Viele Anwendungsfragen hierzu sind derzeit noch nicht abschließend geklärt.

## **10.3 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik**

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

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

#### **10.4 Beschreibung des für die Anlageobjekte relevanten Marktes**

Im Folgenden ist der relevante Immobilien- und Finanzierungsmarkt in Deutschland und Österreich sowie deren Entwicklung mit hauptsächlichem Fokus auf wohnwirtschaftliche Immobilienprojekte in österreichischen und deutschen Städten über 100.000 Einwohnern bzw. in einem maximalen Umkreis von 75 km zu diesen Städten beschrieben:

Obwohl der Wohnungsbau 2020 mit 306.400 errichteten Wohnungen und einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 4,6 % laut Statistischem Bundesamt (Destatis) den höchsten Stand seit 20 Jahren erreichte, wurde diese Schwelle 2021 überraschend unterschritten. Laut dem Frühjahrsgutachten 2023 der Wirtschaftsweisen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) wurde angesichts eines Bauüberhangs von 780.000 Wohnungen am Jahresende von 2020 mit einer regen Fertigstellungstätigkeit für 2021 gerechnet, wobei allerdings nur 293.500 Wohnungen erzielt werden konnten. Gegenüber 2020 bedeutete dies einen Rückgang von 4,2 %. Die Fertigstellungen blieben damit unter dem politisch gesetzten Ziel von 375.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Die Ende 2021 angetretene Ampelkoalition setzte das Ziel mit 400.000 jährlichen Fertigstellungen noch höher. Fertigstellungen in diesem Größenumfang würden laut Experten aus Immobilien- und Bauwirtschaft ausreichen, um die große Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen, insbesondere dann, wenn die Wohnungen entstehen, wo sie nachgefragt werden: In Städten und ihren Ballungsräumen.

Die kriegsbedingte Zuwanderung von 1,1 Mio. Menschen aus der Ukraine habe allerdings die Nachfrage 2022 mit rund 200.000 zusätzlich nachgefragten Wohnungen verschärft, so der ZIA. Für die Zahl der tatsächlichen Fertigstellungen im Jahr 2022 veröffentlichte das Statistische Bundesamt im Mai 2023 einen Wert von 295.300 Einheiten, was ungefähr dem Vorschauwert der Verbände der Baubranche Ende 2022 entsprach (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 199 vom 23.05.2023). Die Prognose für 2023 könnte nach Verbandsangaben auf 200.000 neue Wohnungen weiter sinken. Die Baugenehmigungen im Jahr 2022 waren ebenfalls rückläufig, mit 354.400 Genehmigungen handelt es sich um einen Rückgang von 6,9 % gegenüber 2021, wo mit 380.7000 Genehmigungen der höchste Wert seit 1999 erreicht worden war (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 095 vom 10.03.2023).

Die rückläufige Bau- und Genehmigungsaktivität am deutschen Markt für 2022 lasse sich auf kriegsbedingten Materialmangel, höhere Kosten für Baumaterial, Fachkräftemangel am Bau sowie schlechtere Finanzierungsbedingungen zurückführen, so das Statistische Bundesamt. Im November 2022 konnten Baukostensteigerungen von 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat verzeichnet werden (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10.01.2023). Allein zwischen August und November 2022 erhöhten sich die Baupreise Destatis zufolge um 2,5 %. Grund für die gestiegenen

Finanzierungskosten sind die Leitzinserhöhungen der Notenbanken. Die durch die Corona-Pandemie verursachten instabilen Versorgungsketten wurden durch den russischen Angriffskrieg verschärft, sodass Versorgungsengpässe bei Lebensmitteln und Energieträgern die Inflation zu Beginn von 2022 massiv trieben. Die Notenbanken reagierten mit Leitzinserhöhungen, um die Inflation unter Kontrolle zu halten. So stiegen bis Ende 2022 die drei Leitzinssätze der EZB für Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität mit Wirkung zum 21.12.2022 auf 2,50 %, 2,75 % bzw. 2,00 % sowie im Laufe des Jahres 2023 einige Male, zuletzt mit Wirkung zum 02.08.2023, auf 4,25 %, 4,50 % bzw. 3,75 % (Quelle: Europäische Zentralbank, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse vom 15.12.2022 und 27.07.2023). Gerade die dadurch erhöhten Finanzierungskosten bereiten der Baubranche langfristige Sorgen. Im Rahmen einer Trendbarometer-Umfrage der Berliner Hyp gaben 70 % der befragten 430 Immobilienexperten an, dass die Finanzierungskosten die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen werden (Quelle: Trendbarometer-Umfrage der Berlin Hyp: Sich abkühlende Immobilienkonjunktur birgt neben der Herausforderung steigender Finanzierungskosten auch Chancen für die energetische Transformation, 20.10.2022). Des Weiteren sorgen die erhöhten Finanzierungskosten für erhöhten Druck auf Projektentwickler, der sich in einer Zunahme der Stornierungen ausdrückt. So seien im Oktober 2022 14,5 % und im November 2022 16,7 % der befragten Unternehmen von Stornierungen im Wohnungsbau betroffen und die Unternehmen sehr besorgt, so das ifo-Institut (Quelle: ifo Institut, Pressemitteilung vom 12.12.2022).

Die bundesweit abnehmende Bauaktivität in Ballungsräumen trifft auf den Megatrend der Urbanisierung, die zu zunehmender Nachfrage in Stadt- und Metropolregionen führt. Gerade junge und zugewanderte Menschen zieht es zum Lernen und Arbeiten in die Ballungszentren. Der Trend findet auch generationenübergreifend statt: Senioren versprechen sich eine bessere Versorgung, ein attraktiveres Freizeitangebot und mehr soziale Kontakte. Auch kürzere Wege im Alltag sind allgemein interessant für einen Zuzug in ein Ballungszentrum. Hinzu kommt, dass in großen Städten viele neue Arbeitsplätze entstanden sind. Die starke Nachfrage in Metropolregionen sorgt auch für höhere Kaufpreise für Wohnimmobilien. Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland stiegen nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts übers Jahr 2022 um durchschnittlich 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 116 vom 24.03.2023). Im vierten Quartal 2022 konnte jedoch das erste Mal seit dem vierten Quartal 2010 ein Rückgang beobachtet werden. Um 5,0 % gegenüber dem Vorquartal und um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal sanken die Wohnimmobilienpreise. Zurückzuführen sei dies auf gesunkene Nachfrage infolge der hohen Inflation und der gestiegenen Finanzierungskosten. Die größten Preisrückgänge konnten dabei für ländliche Regionen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet werden. Die Preise für Eigentumswohnungen in kreisfreien Großstädten sanken dagegen nur um 1,0 %, in den Top-7-Städten konnten Rückgänge von 1,6 % beobachtet werden. Im ersten Quartal 2023 setzte sich der Preisrückgang mit durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal bzw. 3,1 % gegenüber dem vorherigen Quartal weiter fort (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 245 vom 23.06.2023). Das Wohnbarometer von Immobilienportal ImmoScout24 verzeichnete zudem für das dritte Quartal 2022 ein Angebotsrückgang von 7,3 % gegenüber dem Vorquartal in den Top-7-Städten (Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer, 2022 Quartal 3). Die Nachfrage dürfte sich damit langfristig weiter verschärfen, insofern kein neuer Wohnraum in Metropolregionen geschaffen wird. Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland habe auf die zunehmenden



konjunkturellen Unsicherheiten allerdings relativ robust reagiert und auch die Diskussionen um Remote Work und ESG-Kriterien aufgefangen, so der ZIA. Dennoch ist die Investmenttätigkeit bei deutschen Büroflächen von EUR 27,8 Mrd. 2021 auf EUR 21,8 Mrd. im letzten Jahr gesunken, was einem Rückgang um 21,6 % entspricht. Die Büro-Renditen seien hingegen im Städtemittel zwischen 20 und 40 Basispunkte gestiegen. Nominal seien auch die Mieten gestiegen, was allerdings von Betriebskostensteigerungen von 63 % gegenüber 2021 geschmälert werde. Trotz des Mangels bei Baukapazitäten und -material sei kurzfristig nicht mit erhöhten Stornierungen von bestehenden Büroprojekten zu rechnen, allerdings sei mit mittel- bis langfristigen Verschiebungen der Projektpipeline zu rechnen, so der ZIA im Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2023. Grund für die Verschiebungen könnte erhöhte Leerstände oder veränderte Nachfrage nach zentralere und nachhaltigere Büroflächen sein. Insgesamt führe die verschärfte Situation durch herausfordernde Finanzierungsbedingungen und kurzfristig volatilere Preise dazu, dass weniger Investoren Deutschland als attraktiven Immobilieninvestmentstandort bewerten, so das Anfang von 2023 erschienene „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ der Ernst & Young Real Estate GmbH (Quelle: Ernst & Young, Pressemitteilung vom 12.01.2023).

Auch der österreichische Immobilienmarkt steht unter Spannung. Im Zuge des Zinsumfeldes und der gestiegenen Finanzierungskosten ging die verkaufte Menge an Immobilien 2022 um 10,3 % zurück. Statt 163.266 Einheiten im Jahr 2021 wurden in 2022 146.525 Einheiten verkauft, so der „ImmoSpiegel 2022 Gesamtmarkt“ von RE/MAX. Dennoch handele es sich um das zweitbeste Ergebnis bisher. Die typische Wohnung in Österreich kostete 2022 im Schnitt EUR 3.889 pro m<sup>2</sup>, wie aus aktuellen Zahlen von Immoverkauf24 hervorgeht. Dabei handele es sich um einen Wertzuwachs von rund 10 % gegenüber dem Vorjahr. Die österreichischen Hauspreise stiegen 2022 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 12,5 % (Quelle: immoverkauf24, Immobilienpreise Österreich: Immobilienpreisentwicklung & Immobilienpreisspiegel, 04.04.2023). Die österreichischen Zahlen lagen damit laut Eurostat, dem Statistischen Amt der Europäischen Union, deutlich über dem europäischen Durchschnitt (Quelle: Eurostat, Pressemitteilung 5/2023 „Hauspreise im Euroraum 6,8 % gestiegen“ vom 10.01.2023). In Wien steigt vor allem das Angebot an geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen. Aufgrund des hohen Investitionsdrucks in den Metropolen und urbanen Regionen werden Projekte, die als Wohnungseigentum geplant wurden, oft im Ganzen an einen einzigen Großinvestor verkauft. Dieser vermietet die als Eigentum geplanten Einheiten als frei finanzierte Mietwohnungen. Dieses Angebot trifft auch in österreichischen großen österreichischen Städten – und insbesondere in Wien – zuzugsbedingt auf steigende Nachfrage. Auch in Wien konnte dennoch ein Rückgang an Transaktionen beobachtet werden. Lediglich 24.678 Einheiten wurden gehandelt, ein Rückgang um 11,1 % gegenüber 2021 (Quelle: RE/MAX ImmoSpiegel 2022 Gesamtmarkt, 15.03.2023). Dennoch konnte in Wien ein Anstieg der Preise für Wohnungen und Häuser verzeichnet werden. Im Durchschnitt kostete eine Wohnung in Wien EUR 4.905 pro Quadratmeter, was einem Preisanstieg von 11 % gegenüber 2021 entspricht. Ein durchschnittliches Haus in Wien kostete 2022 EUR 5.542 pro Quadratmeter und stieg damit um 14 % im Preis gegenüber dem Vorjahr (Quelle: immoverkauf24, Immobilienpreise Wien: Quadratmeterpreise & Immobilienpreisentwicklung 2022 / 2023, Stand: 17.05.2023). Insgesamt sind die Verwerfungen am Markt dennoch spürbar: Gerade im vierten Quartal sei der Immobilienpreisanstieg im Österreich wegen der steigenden Zinsen und der hohen Inflation, die die Situation für interessierte Hauskäufer deutlich verschlechtert, zum Erliegen gekommen (Quelle: INFINA, Immobilienpreise in Österreich: Entwicklung und

Prognose, 31.01.2023). Die durchwachsene Situation zeigt sich auch am Büroimmobilienmarkt in Österreich. Zwar wurden 2022 561 Büroflächen verkauft, 6,9 % mehr als im Vorjahr, und auch der gehandelte Wert an Büroflächen stieg von EUR 222,4 Mio. 2021 auf EUR 239,1 Mio. um 7,5 %, allerdings gingen die Verkäufe von Bürogebäuden zurück. Wurden 2021 124 Bürogebäude verkauft, waren es 2022 nur noch 117 Einheiten, ein Minus von 5,7 %; der Handelspreis sank auf EUR 544,7 Mio., was einem Rückgang von 20,6 % entspricht (Quelle: RE/MAX ImmoSpiegel 2022 Gesamtmarkt, 15.03.2023). Trotz der angespannten Stimmung ist der österreichische Immobilienmarkt entsprechend einer Studie des Prüfungs- und Beratungsunternehmens EY unter rund 50 aktiven Investoren und Marktteilnehmern in Österreich 2023 weiterhin sehr interessant für Investoren. Fast alle Befragten bewerten den österreichischen Immobilienmarkt als attraktiv bzw. sehr attraktiv.

Insgesamt zeigen sich die Immobilienmärkte in Deutschland sowie Österreich nach Einschätzung der ONE GROUP aktuell durchwachsen für Projektentwickler. Die steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten setzen Projektentwicklungen stark unter Druck, was an den Stornierungen deutlich wird. Die Gemengelage wirkt sich trotz steigender Preise über das gesamte Jahr 2022 auf das kurzfristige Preisniveau aus, die Preise korrigierten in den letzten Quartalen stellenweise. Langfristig geht die ONE GROUP von einer Besserung der Lage bei Projektentwicklungen aus. In Zeiten von innerstädtischer Wohnraumknappheit steht die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum in fast allen deutschen und österreichischen großen Städten auf der politischen Agenda. Neubauvorhaben oder Revitalisierungen sind grundsätzlich mit Risiko und Aufwand verbunden und erfordern ein hohes Maß an Erfahrung und fachlichem Knowhow. Auch der Zugang zum Markt und zu geeigneten Grundstücken sowie zu Projektpartnern, die für die Planung, Umsetzung, das Controlling und die spätere Veräußerung bzw. Vermietung verantwortlich sind, muss sichergestellt sein. Dabei ist eine adäquate Finanzierung Voraussetzung für die Initiierung eines erfolgreichen Bauvorhabens.

Die Finanzierung von kapitalintensiven Wohnungsbauvorhaben kann meist nicht vollständig vom Projektentwickler selbst erbracht werden. Kreditinstitute sind aufgrund begrenzter Eigenkapitalausstattung und steigender regulatorischer Anforderungen weiterhin äußerst restriktiv bei der Kreditvergabe bei Projektfinanzierungen. Im Unterschied zu klassischen Immobilienfinanzierungen privater Eigentümer müssen Banken bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ein Vielfaches an Haftungskapital vorhalten. Aufgrund der Zurückhaltung klassischer Kreditinstitute ergibt sich eine Finanzierungslücke bei einer Vielzahl von Neubauvorhaben, die zunehmend von privaten und semiinstitutionellen Investoren geschlossen wird.

## 10.5 Beschreibung der Projektpartner

### 10.5.1 Soravia Investment Holding GmbH

Die Soravia Investment Holding GmbH (im Folgenden auch „SORAVIA“) mit Sitz in Wien (Handelsregister Wien, FN 304129z) ist zu 100 % an der Besitzgesellschaft OG Holding GmbH, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 118698; im Folgenden die „Besitzgesellschaft“) beteiligt. Die Besitzgesellschaft OG Holding GmbH ist ihrerseits unmittelbar zu 85 % an der One Group GmbH beteiligt. Somit ist die Soravia Investment Holding GmbH mittelbar zu 85 % an der One Group GmbH und hierdurch entsprechend mittelbar an den Tochtergesellschaften der One Group GmbH beteiligt. Hauptgesellschafter der Soravia Investment Holding GmbH sind die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 62,5 % und die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG zu 32,3 %.

Die SORAVIA-Gruppe wurde 1885 als Familienunternehmen gegründet. In Österreich zählt SORAVIA mit seinen mehr als 620 realisierten Projekten zu einem der führenden Immobilienprojektentwickler. Dabei ist die größte Stärke der SORAVIA ein umfassendes Dienstleistungsportfolio rund um die Immobilie – von der Standortanalyse über die Bauabwicklung bis hin zur laufenden Betreuung und Verwertung.

Der Hauptsitz des Konzerns befindet sich in Wien, in dem von SORAVIA entwickelten und umgesetzten Projekt „Austro Tower“. Das Volumen der aktuellen Projektentwicklungen beträgt rund EUR 5,6 Mrd. Die bestehende Investmentpipeline soll durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden.

Über 13.300 Wohnungen wurden bis heute errichtet. Die initiierten Projektentwicklungen und die künftige Pipeline der SORAVIA stellen potentielle Investitionsobjekte für die Fondsgesellschaft dar, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind und eine entsprechende Investitionsentscheidung durch die KVG getroffen wird. Eine konkrete Benennung und Beschreibung der Zielinvestitionen ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts jedoch nicht möglich (Blindpool). Mehr Informationen unter: [www.soravia.at](http://www.soravia.at).

Soweit die Projektentwicklungen zusammen mit der SORAVIA durchgeführt werden, übernimmt diese auf Ebene der Zielgesellschaften insbesondere folgende Tätigkeiten:

- **Akquisition geeigneter Immobilienprojekte:** Marktanalyse und Konzeption, Erstellung eines Finanzierungskonzeptes für den Ankauf, Durchführung der Due Diligence Prüfung, Ankaufsabwicklung; Hierfür erhält die SORAVIA auf Ebene der Zielgesellschaften eine Maklergebühr in Höhe von bis zu 2 % des Kaufpreises.
- **Projektentwicklung:** Diverse Planungstätigkeiten ab Erwerb bis zur Erteilung der Baugenehmigung, u.a. Entwicklung eines Projektplans, Beauftragung externer Fachleute, Erstellung eines Finanzierungskonzeptes für die Entwicklung der Immobilie, Erstellung einer Baubeschreibung; Hierfür erhält die SORAVIA eine Vergütung zwischen 0,5 % und 2,0 % der Gesamtinvestitionskosten. Im Falle einer fremdverursachten Verzögerung des Projektes bis zum Baustart um mehr als drei Monate kann die Vergütung sich um bis zu 1 % der Gesamtinvestitionskosten erhöhen.
- **Projektmanagement und –steuerung:** Diverse Leistungen ab Baubeginn bis zur Fertigstellung eines Projektes, u.a. Koordination der Vergabe an Planer, Generalunternehmen und sonstige Gewerke, laufendes Projektcontrolling; Hierfür erhält die SORAVIA eine Vergütung von bis zu 5 % der Bau- und Baunebenkosten. Im Falle einer fremdverursachten Verzögerung des Projektes zwischen Baubeginn

und Fertigstellung um mehr als drei Monate kann die Vergütung sich um bis zu 2 % der Bau- und Baunebenkosten erhöhen.

- **Vertrieb der fertiggestellten Objekte** sofern im Einzelfall nicht an einen externen Makler vergeben; Hierfür erhält die SORAVIA eine Vergütung von bis zu 2 % des Nettoverkaufspreises bzw. im Falle einer Vermietung 3 Monatsmieten.

### 10.5.2 One Group GmbH

Die One Group GmbH, Muttergesellschaft der One Capital Advisors GmbH, der ONE Consulting GmbH und der ProReal Anlegerservice GmbH, ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Wohnimmobiliensegment. Das unabhängige Tochterunternehmen der SORAVIA konzentriert sich auf Investitionen in Wohnimmobilienprojekte – sowohl Neubau- als auch Revitalisierungsvorhaben – in deutschen und österreichischen Ballungszentren. Seit 2012 hat die ONE GROUP mit den ProReal-Produkten über EUR 850 Mio. Kapital eingeworben und erfolgreich investiert. Mehr als 32.000-mal (inklusive Mehrfachzeichnungen) haben Anleger bereits in die Produkte der ProReal-Serie investiert.

Die Angebote der ONE GROUP richten sich sowohl an private als auch an semi-institutionelle Anleger und schaffen mittelbar in den begehrten Ballungszentren Deutschlands sowie Österreichs dringend benötigten neuen Wohnraum. Alle bisherigen Anlageprodukte der ONE GROUP laufen plangemäß. Über die Performance der einzelnen Produkte berichtet die ONE GROUP einmal im Jahr in einer testierten Leistungsbilanz.

## 10.6 Finanzierung

Für die Fondsgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Durch den Einsatz von Fremdkapital erhöht sich der Investitionsgrad der Fondsgesellschaft. Der damit verbundene Hebeleffekt (Leverage-Effekt) sowie die damit einhergehenden Risiken sind im Kapitel 3 (Risiken) beschrieben.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die

Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Sicherheiten werden den finanzierenden Banken voraussichtlich im marktüblichen Rahmen (z. B. Grundpfandrechte, Abtretungen von Forderungen aus Mietverhältnissen etc.) gewährt. Da die konkreten Fremdfinanzierungen noch nicht feststehen, können keine konkreten Angaben zur Art und zum Umfang von Sicherheiten sowie deren Wiederverwendung gemacht werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Sicherheiten gewährt.

## **10.7 Derivate**

**Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft sind in Kapitel 3, Risiken, beschrieben. Der Einsatz von Derivaten ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.**

## **10.8 Techniken und Instrumente zur Verwaltung der Fondsgesellschaft**

**Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement der KVG. Darüber hinaus wird auf Ebene der Zielgesellschaften Fremdkapital zum Erwerb und zur Entwicklung der Immobilien eingesetzt. Zur Absicherung ihrer Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust darf die Fondsgesellschaft darüber hinaus Derivategeschäfte tätigen.**

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

## **10.9 Primebroker**

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

## 11 Anteile

### 11.1 Art und Hauptmerkmale der Anteile

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

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

Insbesondere hat die Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgende Hauptmerkmale:

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

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

Nach Annahme der Beitrittserklärung und schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin ist der Zeichnungsbetrag zuzüglich Ausgabeaufschlag auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto zu zahlen.

Für die Gesellschafter werden nach § 5 des Gesellschaftsvertrages unverzinsliche Gesellschafterkonten geführt. Alle Gesellschafter sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer auf ihrem festen Kapitalkonto verbuchten Pflichteinlage am laufenden Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt. Bis zum 31.12.2024 erhalten die Gesellschafter einen Vorabgewinn in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag nach Gutschrift der Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die

Treuhänderin. Im Übrigen erfolgt eine Ergebnisgleichstellung. Die Gesellschafter haben ein Recht auf Beteiligung an Liquiditätsauszahlungen.

Alle Gesellschafter sind berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und an der Beschlussfassung mitzuwirken. Je volle EUR 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Die Treugeber sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechtes in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Jeder Anleger ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene Person vertreten zu lassen (unter Beachtung von § 7 Ziffer 9 und 10 des Gesellschaftsvertrages).

Der Beschlussfassung unterliegen die in § 8 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages genannten Beschlussgegenstände, zum Beispiel die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Treuhänderin, der KVG sowie deren jeweiliger Geschäftsführung, die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft. Grundsätzlich werden die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit der Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsieht. So bedürfen die Änderung des Gesellschaftsvertrages sowie die Verlängerung der Investitionsphase und die Verlängerung des Zeitraumes, in dem 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gehalten werden können, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren, 75 % der abgegebenen Stimmen (vergleiche § 8 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestition bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der KVG vertreten wird. Details zur Gesellschafterversammlung und zu Gesellschafterbeschlüssen sind in §§ 7 und 8 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Den Gesellschaftern stehen die gesetzlich bestimmten Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB zu.

Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages berechtigt, seine Stellung als Treugeber in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Treugeber wird mit seiner Eintragung in das Handelsregister Direktkommanditist mit einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme in Höhe von 1 % der übernommenen Pflichteinlage. Die Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat,

welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Die Treuhänderin verwaltet sodann die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrages weiterhin als Verwaltungstreuhänderin.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, ohne dass eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern stattfindet, erhält er eine Abfindung, die sich grundsätzlich am Nettoinventarwert seiner Beteiligung bemisst. Für Details wird auf die Regelungen von § 16 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Gesellschafter haben das Recht, ihre Beteiligung zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf (vergleiche § 17 des Gesellschaftsvertrages).

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht durch Globalurkunden verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten nicht auf den Inhaber oder Namen eines Anlegers. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale.

## **11.2 Ausgabe, Rücknahme, Umtausch von Anteilen**

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, ihr Kommanditkapital durch die Ausgabe von mittelbaren Beteiligungen an der Fondsgesellschaft um TEUR 49.997 einmalig oder in Teilbeträgen auf TEUR 50.000 zu erhöhen. Eine Erhöhung auf bis zu TEUR 150.000 ist zulässig. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals von TEUR 10.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025.

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

Der Zeichnungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlages ist nach Annahme der Beitrittserklärung und nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „PRE11“ auf folgendes Sonderkonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber: ProReal Anlegerservice GmbH  
Institut: Hamburg Commercial Bank  
IBAN: DE 26210500001001445334  
BIC: HSHNDEHHXXX

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

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



### **11.3 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

Der Ausgabepreis entspricht der Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % des Zeichnungsbetrages. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft dar. Die Gründungsgesellschafter haben keinen Ausgabeaufschlag gezahlt.

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

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

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

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages kann jeder Kommanditist bzw. Treugeber über seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft verfügen, zum Beispiel im Wege der Abtretung, jeweils mit Wirkung zum Ende eines Kalenderquartals, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Für eine Übertragung ist die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin erforderlich, die nur aus wichtigem Grund versagt werden und davon abhängig gemacht werden darf, dass der Erwerber eine notarielle Handelsregistervollmacht nach § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages erteilt. Für weitere Einzelheiten wird auf § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

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

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

### **11.5 Tod eines Anlegers**

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

Abweichend hiervon werden Erben oder Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger. Ihnen steht ein Abfindungsguthaben gem. § 16 des Gesellschaftsvertrages zu.

Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Für Einzelheiten wird auf § 14 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

## **11.6 Ausscheiden eines Gesellschafters**

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

- er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
- ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gemäß § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
- er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,
- er aus der Fondsgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 4 Ziffer 11 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen wird,
- auf ihn die in § 4 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages genannten Eigenschaften eines unzulässigen Anlegers zutreffen,
- die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

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

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

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

Anleger die Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes. Die Abfindung ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres nach dem Ausscheiden. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt. Für Einzelheiten wird auf § 16 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor durch einen von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes herbeizuführenden Gesellschafterbeschluss eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditistin gewählt wurde. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.

## **11.7 Börsen und Märkte**

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

## **11.8 Volatilität**

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

## 12 Kosten

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

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

#### 12.1.1 Initialkosten und Ausgabeaufschlag

Der Fondsgesellschaft werden von der KVG in der Beitrittsphase für die Konzeption des Beteiligungsangebotes einmalige Kosten in Höhe von 0,4 % der Kommanditeinlage belastet. Die Konzeptionskosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist zur Zahlung fällig.

Der Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ONE Consulting GmbH. Diese erhält eine Vertriebsprovision in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage, sowie den vom Anleger zu zahlenden Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3 % der Kommanditeinlage.

#### 12.1.2 Laufende Vergütungen und Kosten

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

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist die Summe aus dem durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die Einbeziehung der an die Anleger geleisteten Auszahlungen in die Bemessungsgrundlage soll der Vermeidung von Fehlanreizen dienen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Auszahlung der Erlöse an die Anleger hinauszuzögern.

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft erhält die KVG von der Fondsgesellschaft eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,85 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 30.06.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 180.625. Die KVG ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Vermittler von Anteilen an der Fondsgesellschaft erhalten auf den Bestand von vermittelten Anteilen kein Entgelt aus der laufenden Vergütung der KVG.

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15 % der Bemessungsgrundlage. Bis zum 30.06.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

### **Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 0,065 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals zum jeweiligen Ende des Geschäftsjahres. Bei einem gezeichneten Kommanditkapital von EUR 150 Mio. beträgt die jährliche Mindestvergütung somit EUR 97.500. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Mindestvergütung zum 31.12.2023 versteht sich als voller Jahresbetrag.

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

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

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

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

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

### **Vergütungen und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften und Zielgesellschaften**

Die Fondsgesellschaft wird unmittelbar oder mittelbar über Zweckgesellschaften in die in § 1 der Anlagebedingungen genannten Vermögensgegenstände investieren. Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Zweckgesellschaften und Zielgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zweckgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

Da noch nicht feststeht, ob und in welchem Umfang über Zweckgesellschaften investiert werden wird, ist eine konkrete Angabe zu den anfallenden Kosten nicht möglich.

#### **12.1.3 Transaktionsvergütung sowie Transaktions- und Investitionskosten**

- a) Die KVG kann für die Investition in einen Vermögensgegenstand nach §1 Nr. 1 der Anlagebedingungen (Zielgesellschaften) jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,50 % des Investitionsbetrages erhalten. Bei Wiederanlagen in einen Vermögensgegenstand nach §1 Nr. 1 der Anlagebedingungen kann die KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,50 % des Investitionsbetrages erhalten. Hierin enthalten sind auf Ebene der Zielgesellschaften anfallende Maklerkosten in Höhe von bis zu 5 % des Investitionsbetrages. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,50 % des Verkaufspreises oder des Liquidationserlöses. Hierin enthalten sind auf Ebene der Zielgesellschaften anfallende Maklerkosten in Höhe von bis zu 5 % des Verkaufspreises oder des Liquidationserlöses.

Die Transaktionsvergütung fällt auch an, wenn die KVG die Investition oder die Veräußerung für Rechnung einer Zweckgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall ist ein Anteil des Investitionsbetrages in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Investition in oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Zweckgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Zweckgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Der

Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b) Der Gesellschaft werden außerdem – mittelbar über die Zielgesellschaften - die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der auf Ebene der Zielgesellschaften gehaltenen Grundstücke/Immobilien von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet. Hierzu zählen die Vergütungen, die die SORAVIA für Projektentwicklung sowie Projektmanagement und –steuerung erhält. Bemessungsgrundlage hierfür sind die Gesamtinvestitions- bzw. die Bau- und Baunebenkosten Für Einzelheiten hierzu wird auf Kapitel 10.5.1 verwiesen. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

Soweit die Projektentwicklungen durch einen anderen Projektentwickler als die SORAVIA durchgeführt werden, können die genannten Transaktionskosten auf Ebene der Zielgesellschaften ebenfalls anfallen.

#### **12.1.4 Erfolgsabhängige Vergütung**

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

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 25 % der weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 10 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben, erhöht sich die erfolgsabhängige Vergütung für die KVG auf 50 % aller weiteren Auszahlungen.

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

## **12.2 Vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren**

### **12.2.1 Ausgabeaufschlag**

Der vom Anleger zu zahlende Ausgabeaufschlag in Höhe von maximal 3 % des Zeichnungsbetrages stellt einen Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision dar. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### **12.2.2 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren**

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

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

Die mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers.

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

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

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

### **12.3 Angabe einer Gesamtkostenquote**

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

### **12.4 Rückvergütungen**

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



## 13 Wirtschaftliche Annahmen (Prognose)

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes noch nicht feststeht, in welche konkreten Zielgesellschaften investiert wird, lässt sich eine detaillierte, das heißt auf bestimmte Anlageobjekte gestützte Prognoserechnung nicht aufstellen. Um einen Anhaltspunkt für den möglichen wirtschaftlichen Verlauf einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft darzustellen, werden folgende vereinfachte Annahmen getroffen, von denen die tatsächlichen Gegebenheiten erheblich abweichen können.

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt TEUR 50.000. Der Vertrieb der Anteile erfolgt von September 2023 bis August 2024.
2. Das eingeworbene, für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital wird bis Ende 2024 sukzessive in Zielgesellschaften investiert.
3. 70 % des Investitionskapitals wird den Zielgesellschaften in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt.
4. 30 % des Investitionskapitals wird den Zielgesellschaften in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt.
5. Auf Ebene der Immobiliengesellschaften wird mit einer Eigenkapitalrendite von 10 % (IRR)\* kalkuliert.
6. Die Beteiligungen an den Zielgesellschaften werden zum 31.12.2028 veräußert.
7. Die Gesellschafterdarlehen haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2028.
8. Die Verzinsung der Gesellschafterdarlehen beträgt 11,75 % p.a.
9. Für die berücksichtigten fondsbezogenen Kosten wird auf Kapitel 12. verwiesen.

\* Die IRR-Rendite (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Die Methode unterstellt, dass erhaltene Auszahlungen aus der Anlage wieder zu der IRR-Rendite angelegt werden, was in der Praxis häufig nicht gegeben ist. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind. Die IRR-Rendite ist nicht geeignet als Vergleichsmaßstab mit Renditeangaben von anders strukturierten Anlagen (z. B. Spareinlagen oder festverzinslichen Wertpapieren).

Auf der Basis dieser Annahmen ergibt sich der nachfolgende prognostizierte Auszahlungsverlauf:

### Prognostizierter Auszahlungsverlauf

	2023 *	2024 *	2025	2026	2027	2028
<b>Rückfluss (vor Steuern) p.a.</b>	Vorabverzinsung von 2,0% p.a.		2,0%	2,0%	2,0%	130,9%
<b>Rückfluss (vor Steuern) kumuliert **</b>	0,5%	2,5%	4,5%	6,5%	8,5%	139,4%

\* zeitanteilige Vorabverzinsung ab Beitritt

\*\* Beispielanleger mit Vorabverzinsung ab 01.10.2023

Der prognostizierte Gesamtrückfluss beträgt 139,4 % des Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.

Der kumulierte Rückfluss (vor Steuern) bezieht sich auf einen Anleger, der der Fondsgesellschaft im September 2023 beiträgt und ab dem 01.10.2023 die Vorabverzinsung von 2 % p.a. erhält. Bei einem späteren Beitritt mindert sich der kumulierte Rückfluss zeitanteilig entsprechend.

**Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu. Es handelt es sich hierbei um eine beispielhafte Darstellung, um die Auswirkungen bestimmter Annahmen zu veranschaulichen. Sie ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die tatsächlichen Rückflüsse können erheblich hiervon abweichen.**

Im Basisinformationsblatt werden weitere Performance-Szenarien dargestellt.

## **14 Regeln für die Vermögensbewertung, Bewertungsverfahren**

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

### **14.1 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Investition**

Die Ankaufsbewertung der von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Zielgesellschaften erfolgt gemäß § 261 Abs. 6 KAGB durch einen externen Bewerter. Die KVG bestellt unter Beachtung der Voraussetzungen des KAGB, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den Regelungen ihrer Bewertungsrichtlinie einen externen Bewerter, der von der KVG, den von der KVG verwalteten AIF sowie den Personen mit engen Verbindungen zur KVG oder den verwalteten AIF unabhängig ist und die Voraussetzungen nach § 216 KAGB erfüllt. Die KVG teilt der BaFin die Bestellung des externen Bewerter vor dessen Beauftragung schriftlich mit.

Die Bewertung der Zielgesellschaften erfolgt dabei nach anerkannten Grundsätzen für die Unternehmensbewertung. Hierbei kommt grundsätzlich ein Ertragswertverfahren oder ein Discounted-Cash-Flow-Verfahren zur Anwendung.

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

### **14.2 Laufende Bewertung**

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

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

Die Bewertung der Zielunternehmen erfolgt nach anerkannten Grundsätzen der Unternehmensbewertung. Hierbei kommt grundsätzlich ein Ertragswertverfahren oder ein Discounted Cash-Flow-Verfahren zur Anwendung. Die Bewertung der Gesellschafterdarlehen erfolgt mit dem Erfüllungsbetrag.

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

Die KVG wird die Zielgesellschaften, an denen sie sich beteiligt, vertraglich verpflichten, Vermögensaufstellungen auf den Zeitpunkt der Bewertung bei der KVG und der Verwahrstelle einzureichen und diese einmal jährlich anhand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses prüfen zu lassen.

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

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

### **14.3 Bisherige Wertentwicklung**

Da die Fondsgesellschaft erst im April 2023 gegründet wurde, noch keine Anleger beigetreten sind und noch keine Investitionen getätigt wurden, liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine für den Anleger nützliche Aussage zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft treffen zu können.

## **15 Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Auszahlungen**

### **15.1 Ertragsermittlung**

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

Die Fondsgesellschaft erzielt Erträge aus den Beteiligungen an den Zielgesellschaften sowie Zinserträge aus der Ausreichung von Gesellschafterdarlehen. Die Erträge aus den Beteiligungen an den Zielgesellschaften resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung der von den Zielgesellschaften entwickelten Immobilien. Ferner kann die Fondsgesellschaft Erträge aus der Veräußerung von Zielgesellschaften erzielen. Die erzielten Erträge verringern sich um die von der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr zu tragenden Aufwendungen.

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

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden den Gesellschaftern entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der Fondsgesellschaft zugewiesen. Abweichend hiervon erhalten die Gesellschafter bis zum 31.12.2024 eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag), berechnet ab dem Tag nach Gutschrift ihrer Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin. Die Vorabverzinsung wird den Gesellschaftern als Vorabgewinn auf ihren Ergebnissonderkonten gutgeschrieben. Für Einzelheiten wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

### **15.2 Ertragsverwendung**

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

### **15.3 Auszahlungen**

Unabhängig von den Erträgen fließt der Fondsgesellschaft Liquidität aus Zinszahlungen oder Ausschüttungen der Zielgesellschaften zu. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen

Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft, zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft oder für Reinvestitionen benötigt wird.

Auszahlungen an die Gesellschafter erfolgen nach pflichtgemäßem Ermessen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Es sind jährlich zwei Auszahlungen an die Gesellschafter geplant. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

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

## 16 Jahresberichte, Abschlussprüfer

Der Jahresbericht der Fondsgesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellt und veröffentlicht. Die von der Fondsgesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der KVG und der Treuhänderin erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch die Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen. Hierzu gehören

- der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft,
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- Angaben zum Leverage sowie
- Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Damit ist die Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Fondsgesellschaft sichergestellt.

Es wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft einschließlich Jahresabschluss und Lagebericht beauftragt. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wird der Abschlussprüfer von der geschäftsführenden Kommanditistin benannt, in den Folgejahren entscheidet hierüber die Gesellschafterversammlung.

## 17 Vertragspartner und Verträge

### 17.1 Gesellschafter der Fondsgesellschaft

#### 17.1.1 Persönlich haftende Gesellschafterin

HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

##### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen, HRB 38927 HB

##### **Stammkapital**

EUR 25.000

##### **Geschäftsführer**

Jochen Gedwien

Andreas Gollan

##### **Gesellschafter**

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

#### 17.1.2 Geschäftsführende Kommanditistin

HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen (Sitz der Gesellschaft)

##### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen, HRB 38926 HB

##### **Stammkapital**

EUR 25.000

##### **Geschäftsführer**

Jochen Gedwien

Andreas Gollan

##### **Gesellschafter**

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

#### 17.1.3 Treuhänderin

ProReal Anlegerservice GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)

##### **Handelsregister**

Amtsgericht Hamburg, HRB 172264

##### **Stammkapital**

EUR 25.000

##### **Geschäftsführer**

Oliver Quentin

Malte Thies

##### **Gesellschafter**

One Group GmbH



## 17.2 Wichtige Vertragspartner

### 17.2.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH

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

#### **Gründungsdatum**

12.01.2012

#### **Eigenkapital**

Gezeichnet und eingezahlt:

EUR 150.000

#### **Handelsregister**

Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB

#### **Tag der ersten Eintragung**

09.02.2012

#### **Geschäftsführer**

Jochen Gedwien

Andreas Gollan

Alexander Lang

Dr. Peter Lesniczak

#### **Gesellschafter**

HTB Swiss AG, Wilen (Sarnen), Schweiz

#### **Aufsichtsrat**

Dr. Wolfgang Wiesmann (Vorsitzender, Präsident der HTB Swiss AG)

Wolfgang Küster (Delegierter der HTB Swiss AG)

Michael Rentmeister

### 17.2.2 Verwahrstelle

BLS Verwahrstelle GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)

#### **Stammkapital**

EUR 25.000

#### **Handelsregister**

Amtsgericht Hamburg, HRB 125745

#### **Geschäftsführer**

Christina Niebuhr

Katja Rößler

#### **Gesellschafter**

Christina Niebuhr

### **17.2.3 Asset-Manager/Auslagerungsunternehmen**

One Capital Advisors GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)

#### **Handelsregister**

Amtsgericht Hamburg, HRB 180643

#### **Stammkapital**

EUR 25.000

#### **Geschäftsführer**

Malte Thies

Oliver Quentin

#### **Gesellschafter**

One Group GmbH

### **17.2.4 Vertrieb**

ONE Consulting GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg (Sitz der Gesellschaft)

#### **Handelsregister**

Amtsgericht Hamburg, HRB 119678

#### **Stammkapital**

EUR 25.000

#### **Geschäftsführer**

Dennis Gaidosch

Oliver Quentin

Malte Thies

#### **Gesellschafter**

One Group GmbH

## 17.3 Wichtige Verträge

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

### 17.3.1 Fremdverwaltungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Datum vom 26.05.2023 einen Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossen. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Aufgaben, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt.

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

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

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

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

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

Die geschäftsführende Kommanditistin wird im Fall der Beendigung des Fremdverwaltungsvertrages entweder eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft bestimmen, die die Rechte und Pflichten der KVG durch Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrages übernimmt, oder alle erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB umzugestalten (jeweils vorbehaltlich einer

Genehmigung durch die BaFin). Sollte ihr dies nicht gelingen, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht zur Abwicklung der Fondsgesellschaft auf die Verwahrstelle über.

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

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

### **17.3.2 Verwahrstellenvertrag**

Mit Datum vom 26.05.2023 wurde zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein Vertrag über die Bestellung als Verwahrstelle geschlossen. Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

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

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

Aufgaben, die zu Interessenkonflikten zwischen der Fondsgesellschaft, den Anlegern, der KVG und der Verwahrstelle führen könnten, darf die Verwahrstelle nicht wahrnehmen, es sei denn, es besteht eine funktionale und hierarchische Trennung zwischen der Ausführung der Verwahrstellenaufgaben und der potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben. Die potenziellen Interessenkonflikte werden ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern gegenüber offengelegt.

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

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

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

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

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

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

### **17.3.3 Auslagerungsvertrag**

Die KVG hat am 26.05.2023 einen Auslagerungsvertrag mit der One Capital Advisors GmbH geschlossen. Das Auslagerungsunternehmen unterstützt den Geschäftsbereich Portfolioverwaltung der KVG und übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Mitwirkung bei der Fondskonzeption und den hierfür erforderlichen Verträgen
- Mitwirkung bei der Erstellung der Fondskalkulation
- Mitwirkung bei der Erstellung der Verkaufsunterlagen
- Zielgerichtete (Vor-)Auswahl der Zielgesellschaften gemäß den Anlagebedingungen
- Beratung und Unterstützung bei der Due Diligence vor Ankauf und Verkauf der Zielgesellschaften (wirtschaftliche, technische, rechtliche, finanzielle und steuerliche Due Diligence sowie der Risikoanalyse)
- Beratung und Unterstützung beim Investitionsprozess (Prüfung von Vertragsunterlagen, Mithilfe bei der Verhandlung und Abschluss von Kauf-, Beteiligungs- und Übertragungsverträgen und Gesellschafterdarlehen, Begleitung und Überwachung des Eigentums- und Rechteübergangs) sowie entsprechend beim Desinvestitionsprozess
- Zusammenstellung der Daten aus den Zielgesellschaften für das laufende Controlling
- Quartalsweise qualitative und quantitative Berichterstattung an die KVG über die Zielgesellschaften
- Unverzögliche Ad-hoc-Berichte an die KVG bei Eintreten unvorhergesehener und wesentlicher Ereignisse bei den Zielgesellschaften
- Steuerung des Exits bei den Zielgesellschaften in Abstimmung mit der KVG: Suche eines möglichen Verkaufspartners und Durchführung der Vertragsverhandlungen

Alle übrigen Aufgaben der Portfolioverwaltung bleiben bei der KVG, insbesondere die Verantwortung für die Umsetzung der Anlagestrategie sowie die Letzttauswahl von Zielgesellschaften und die Entscheidung über Desinvestitionen.

Das Auslagerungsunternehmen wird die ihm übertragenen Aufgaben mit der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt durchführen. Es haftet nach den gesetzlichen Regelungen.

Die KVG ist gegenüber dem Auslagerungsunternehmen umfassend weisungsbefugt. Sie überwacht dessen Leistungen und steuert die mit der Auslagerung verbundenen Risiken. Sobald das Auslagerungsunternehmen feststellt, dass es zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung nicht in der Lage ist, hat es die KVG hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Die One Capital Advisors GmbH erhält von der KVG für ihre Tätigkeiten eine einmalige Konzeptionsvergütung in Höhe von 0,4 % des eingeworbenen Kommanditkapitals sowie eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,45 % p. a. der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft definierten Bemessungsgrundlage, siehe Kapitel 12.1.2 (Kosten, Laufende Vergütungen und Kosten). Bis zum 30.06.2024 erhält sie eine Mindestvergütung in Höhe von EUR 95.625. Das Auslagerungsunternehmen ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Bei der Investition oder der Wiederanlage in eine Zielgesellschaft gem. § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen erhält die One Capital Advisors GmbH eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1,5 % des Investitionsbetrages. Hierauf angerechnet werden die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Investition oder Wiederanlage direkt gezahlten Notar- und Handelsregisterkosten. Bei der Veräußerung einer Beteiligung an einer Zielgesellschaft erhält die One Capital Advisors GmbH eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1,5 % des Verkaufspreises oder des Liquidationserlöses der jeweiligen Zielgesellschaft.

Zusätzlich erhält die One Capital Advisors GmbH eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 25 % der weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 10 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben, erhöht sich die erfolgsabhängige Vergütung auf 50 % aller weiteren Auszahlungen.

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

Der Vergütungsanspruch wird 14 Tage, nachdem die KVG die entsprechenden Vergütungen von der Fondsgesellschaft erhalten hat, zur Zahlung fällig. Alle Vergütungen der One Capital Advisors GmbH werden aus der Verwaltungsvergütung der KVG gezahlt und der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet.

Der Auslagerungsvertrag tritt nach Unterzeichnung und Anzeige gegenüber der BaFin in Kraft. Er wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet automatisch nach der Liquidation der Fondsgesellschaft, ohne dass es einer separaten Kündigung bedarf. Beide Parteien sind berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum Kalendermonatsende zu kündigen, frühestens zum 31.12.2025. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Auslagerungsvertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist Bremen.

Die Beauftragung des Auslagerungsunternehmens begründet keine rechtlichen Beziehungen zwischen dem Auslagerungsunternehmen und den Anlegern der Fondsgesellschaft. Den Anlegern stehen daher aus dem Auslagerungsvertrag keine direkten Rechte gegenüber dem Auslagerungsunternehmen zu. Die zivilrechtliche Verantwortlichkeit und Haftung der KVG gegenüber den Anlegern bleiben von der Beauftragung des Auslagerungsunternehmens unberührt.

#### **17.3.4 Vertriebsvereinbarung**

Mit Datum vom 26.05.2023 wurde zwischen der Fondsgesellschaft, der KVG und der ONE Consulting GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen. Hiermit gewährt die Fondsgesellschaft der ONE Consulting GmbH das ausschließliche Recht, Anteile an der Fondsgesellschaft innerhalb der Bundesrepublik Deutschland zu vertreiben. Der Vertrieb kann über die direkte Ansprache von Anlegern oder die Einschaltung von Untervertriebspartnern (Erfüllungsgehilfen) erfolgen. Die ONE Consulting GmbH versichert, die zur Durchführung der vertragsgemäßen Tätigkeit erforderlichen behördlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen zu besitzen.

Die ONE Consulting GmbH bzw. deren jeweiliger Untervertriebspartner ist verpflichtet, den Anlegern rechtzeitig vor Abgabe ihrer Beitrittserklärungen die gesetzlich erforderlichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen. Der KVG obliegt es, die Vertriebstätigkeit zu überwachen und die damit verbundenen Risiken zu steuern. Hierfür hat die ONE Consulting GmbH der KVG sämtliche personenbezogenen Daten der Anleger sowie auf Anfrage der KVG weitere Unterlagen zu übermitteln, in denen die Prüfung und die Beurteilung der Geeignetheit bzw. Angemessenheit des Beteiligungsangebotes dokumentiert ist.

Die ONE Consulting GmbH erhält für ihre Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von 5 % des vermittelten Kommanditkapitals zzgl. des vom Anleger gezahlten Ausgabeaufschlags. Der Vergütungsanspruch entsteht, nachdem der jeweilige Anleger wirksam beigetreten ist, seinen zu leistenden Zeichnungsbetrag inkl. Ausgabeaufschlag geleistet und von seinem Widerrufsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Eine evtl. Umsatzsteuer ist in der Vergütung enthalten.

Die Vertriebsvereinbarung hat eine unbestimmte Laufzeit. Sie kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Bremen.

Die Vertriebsvereinbarung begründet lediglich Rechte und Pflichten zwischen der ONE Consulting GmbH, der Fondsgesellschaft und der KVG. Direkte Rechte gegenüber einer der Vertragsparteien stehen den Anlegern aus der Vertriebsvereinbarung nicht zu. Für die Haftung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.



## **18 Steuerliche Grundlagen**

### **18.1 Allgemeine Hinweise/Vorbemerkung**

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

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

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

## **18.2 Einkommensteuer**

### **18.2.1 Qualifikation der Einkünfte**

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft unmittelbar Investitionen in Zielgesellschaften in der Rechtsform der GmbH tätigt, welche als Geschäftszweck u. a. den Erwerb, die Sanierung, die Revitalisierung, den Neubau, die Vermietung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien haben. Daneben ist die Vergabe von Darlehen an die Zielgesellschaften geplant. Die Zielgesellschaften können – abhängig von der Belegenheit der Immobilien – auch über die Beteiligung an Zwischengesellschaften erworben werden. Die Zwischengesellschaften haben die Rechtsform einer GmbH oder eine vergleichbare ausländische Rechtsform.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine deutsche Personengesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wird konzeptionsgemäß keine originär gewerbliche Tätigkeit entfalten. Zudem ist sie infolge der Einsetzung der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH als geschäftsführende Kommanditistin nicht gewerblich geprägt. Es handelt sich daher um eine

vermögensverwaltende Personengesellschaft, die Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) erzielt.

### **18.2.2 Überschusserzielungsabsicht**

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Kapitalvermögen ist das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht. Das heißt, dass gemäß einer langfristigen Prognose mit einem positiven steuerlichen Ergebnis sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Anlegers zu rechnen sein muss. Es wird davon ausgegangen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft ein positives steuerliches Ergebnis über die Fondslaufzeit erzielt wird.

Für die Beurteilung der Einkunftserzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers sind dessen Sonderwerbungskosten, z. B. infolge einer Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, zu berücksichtigen, soweit diese steuerlich abzugsfähig sind. Hinsichtlich der sich daraus ergebenden steuerlichen Risiken wird die vorherige Konsultation des persönlichen Steuerberaters empfohlen.

### **18.2.3 Einkunftsermittlung**

Die Fondsgesellschaft als Personengesellschaft ist für die Einkommensbesteuerung kein eigenes Steuersubjekt. Steuersubjekte für die Einkommensbesteuerung sind vielmehr die Gesellschafter der Personengesellschaft. Auf Ebene der Personengesellschaft werden die Einkünfte lediglich dem Grunde und der Höhe nach ermittelt und den einzelnen Gesellschaftern zugewiesen. Anschließend hat jeder einzelne Gesellschafter seinen auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellten Ergebnisanteil unter Berücksichtigung seiner individuellen Verhältnisse der Einkommensbesteuerung zu unterwerfen (sogenannte steuerliche Transparenz der Personengesellschaft).

Die Fondsgesellschaft strebt die Erzielung folgender Einkünfte aus Kapitalvermögen an:

- Gewinnanteile aus Kapitalgesellschaften gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EStG,
- Zinserträge aus der Darlehensvergabe an Kapitalgesellschaften gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG,
- Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 EStG.

Einkünfte aus Kapitalvermögen sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten definiert. Gemäß § 11 EStG sind die Einnahmen und Ausgaben dabei grundsätzlich in dem Kalenderjahr zu berücksichtigen, in dem sie geflossen sind.

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

Die steuerliche Behandlung dieser Kosten richtet sich nach § 6e EStG, wonach die Initialkosten zu den Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter gehören, die von den Anlegern gemeinschaftlich angeschafft werden. Sie wirken sich steuerlich anteilig bei Liquidation der Zielgesellschaften bzw. Veräußerung der Anteile an den Zielgesellschaften aus, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Anschaffung der jeweiligen Beteiligung stehen.

#### **18.2.4 Besteuerung der Einkünfte**

Sowohl für laufende Gewinne aus Zielgesellschaften, Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Zielgesellschaften, als auch für Zinserträge aus Zielgesellschaften kommt der gesonderte Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 32d EStG (sog. Abgeltungssteuer) zur Anwendung. Danach unterliegen die Einkünfte grundsätzlich einem Steuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag.

Im Falle von Gewinnausschüttungen erfolgt der Steuereinbehalt und die Abführung an das Finanzamt direkt durch die ausschüttende Zielgesellschaft. Zinserträge und Veräußerungsgewinne hingegen werden von der Fondsgesellschaft zunächst in Höhe des Bruttoertrages vereinnahmt und unterliegen der Besteuerung im Rahmen der steuerlichen Veranlagung auf Anlegerebene.

Für die dem Steuerabzug an der Quelle unterliegenden und damit grundsätzlich abgegoltenen Kapitaleinkünfte (Gewinnausschüttungen) kann auf Ebene des Anlegers im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung ein Antrag auf Steuerfestsetzung gestellt werden, zum Beispiel im Falle eines nicht vollständig ausgeschöpften Sparer-Pauschbetrags oder zwecks Anwendung der tariflichen Einkommensteuer, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (Günstigerprüfung). Zudem erfolgt bei der Veranlagung auf Anlegerebene eine Nacherhebung der Kirchensteuer entsprechend der Konfession des Anlegers.

Eine Ausnahme von der Anwendung des gesonderten Steuertarifs für Einkünfte aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften ergibt sich im Falle der (mittelbaren) Beteiligung eines Anlegers an einer Zielgesellschaft von mindestens 1 % innerhalb der letzten fünf Jahre. In diesem Fall werden von diesem Anleger insoweit Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 17 EStG erzielt, die dem persönlichen Steuersatz unterliegen. Dabei kommt das Teileinkünfteverfahren gem. § 3 Nr. 40 Buchstabe c EStG zu Anwendung, wonach 40 % des Veräußerungserlöses steuerfrei bleiben; im Gegenzug sind auch nur 60 % der zugehörigen Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Insbesondere, aber nicht ausschließlich im Falle von Investitionen der Fondsgesellschaft in Zielgesellschaften innerhalb der Beitrittsphase ist eine vorübergehende mittelbare Beteiligung eines Anlegers von mindestens 1 % an einer oder mehreren Zielgesellschaften nicht auszuschließen.

In Ausnahmefällen scheidet die Abgeltungsbesteuerung von Zinseinkünften aus und es ist eine Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers vorzunehmen, z. B. wenn die Regelungen des § 32d Abs. 2 Nr. 1 EStG einschlägig sein sollten. Obwohl aus Sicht der Anbieterin die hierfür notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen wahrscheinlich nicht vorliegen werden, ist nicht völlig auszuschließen, dass einzelne Anleger die Voraussetzungen erfüllen und der Abgeltungssteuersatz von 25 % für diese Anleger nicht zur Anwendung kommt.

#### **18.2.5 Werbungskostenabzug**

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen scheidet der Abzug tatsächlicher Werbungskosten sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Anlegerebene aus. Stattdessen kommt der sog. Sparer-Pauschbetrag von EUR 1.000 (bei Ehegatten EUR 2.000) zur Anwendung.

### **18.2.6 Verlustverrechnung**

Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Festgestellte Verluste aus Kapitalvermögen können aber mit positiven Kapitaleinkünften in den folgenden Veranlagungszeiträumen verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich; gleiches gilt für einen Abzug der Verluste nach § 10d EStG. Verluste aus der ganzen oder teilweisen Uneinbringlichkeit eines Gesellschafterdarlehens dürfen nur in Höhe von EUR 20.000 mit Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden.

Darüber hinaus sehen die Regelungen des § 15b EStG vor, dass steuerliche Verluste im Zusammenhang mit sogenannten „Steuerstundungsmodellen“ weder mit Einkünften aus Kapitaleinkünften noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Die Verluste mindern lediglich die Einkünfte, die der Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt; auch eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG kommt nicht in Betracht. Die KVG geht davon aus, dass im vorliegenden Fall auf Ebene der Fondsgesellschaft weder Verluste entstehen noch das Beteiligungskonzept als „Steuerstundungsmodell“ zu qualifizieren ist.

### **18.2.7 Verfahrensrechtliche Regelungen**

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

### **18.2.8 Auszahlungen an die Anleger**

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

### **18.2.9 Anrechnung von Steuerabzugsbeträgen**

Fallen auf Ebene der Fondsgesellschaft inländische Kapitalerträge an, die dem Steuerabzug an der Quelle unterliegen, so können die einbehaltenen Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Mitteilung der anrechenbaren Beträge an die Wohnsitzfinanzämter der Anleger erfolgt automatisch im Rahmen des gesonderten und einheitlichen Feststellungsverfahrens bei der Fondsgesellschaft.

### **18.2.10 Steuerliche Behandlung der Anleger in Österreich**

Aus österreichischer steuerlicher Sicht ist die Fondsgesellschaft als Immobilienfonds anzusehen und unterliegt den besonderen Vorschriften für österreichische und ausländische Immobilienfonds. Infolge der Anwendung der Fondsbesteuerung ist die Fondsgesellschaft kein eigenes Ertragssteuersubjekt und als steuerlich transparent anzusehen (Transparenzprinzip). Aufgrund der steuerlichen Transparenz unterliegt die Fondsgesellschaft keiner Besteuerung in Österreich. Vielmehr sind die Anleger mit den anteiligen Fondserträgen einkommensteuerpflichtig.

Die beschränkte Steuerpflicht der in Deutschland ansässigen Anleger umfasst grundsätzlich nur Einkünfte mit Bezug zu Österreich, sofern solche Einkünfte dem Anleger direkt und unter Berücksichtigung der Fondsbesteuerungsvorschriften zuzurechnen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Fondsstruktur mit zwei Zwischengesellschaften sollte der Anleger keine in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte erzielen. Auch unterliegt die Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger keiner beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Die Einkünfte aus österreichischen Immobilien sind jedoch auf der Ebene der Zielgesellschaften und der Zwischengesellschaften steuerpflichtig.

### **18.3 Gewerbesteuer**

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich konzeptionsgemäß um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, deren Einkünfte nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Auch in dem Fall, dass Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Zielgesellschaften bei einzelnen Gesellschaftern als Einkünfte aus Gewerbebetrieb qualifiziert werden, führt dies nicht zu einer gewerblichen Infektion der Fondsgesellschaft.

### **18.4 Umsatzsteuer**

Die Fondsgesellschaft erwirbt und hält Beteiligungen an Kapitalgesellschaften. Der Erwerb und das Halten von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen stellt keine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes dar. Die daneben geplante Gewährung von Darlehen ist gemäß § 4 Nr. 8 Bs. a UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Die Fondsgesellschaft ist daher nicht zum Abzug von Vorsteuerbeträgen aus empfangenen Leistungen berechtigt. Anfallende Umsatzsteuer ist daher in den Kalkulationen als Kostenposition berücksichtigt worden.

## 18.5 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Soweit Anteile an der Fondsgesellschaft unentgeltlich übertragen werden, handelt es sich grundsätzlich um einen erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Vorgang. Es gelten die Regelungen des Erbschaftsteuergesetzes (ErbStG) und Schenkungsteuergesetzes (SchenkStG) sowie des Bewertungsgesetzes (BewG).

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft, die Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt und bei der kein steuerliches Betriebsvermögen existiert. Nach § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG ist der Erwerb einer Beteiligung an einer solchen Personengesellschaft einem Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter dieser Personengesellschaft gleichzusetzen.

Werden Anteile an der Fondsgesellschaft verschenkt oder vererbt, ist für die eventuell festzusetzende Erbschaft- oder Schenkungsteuer nach § 9 BewG der anteilige gemeine Wert (Verkehrswert) aller Wirtschaftsgüter der Gesellschaft zu ermitteln. Gemäß § 11 Abs. 2 BewG kommt für die Bewertung der Anteile an Kapitalgesellschaften eine anerkannte, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke übliche Bewertungsmethode zur Anwendung, sofern sich der gemeine Wert nicht aus Verkäufen unter fremden Dritten ableiten lässt, die weniger als ein Jahr zurückliegen. Die Untergrenze der Bewertung bildet der Substanzwert. Sonstige Vermögensgegenstände und Schulden werden regelmäßig mit den jeweiligen Nominalwerten angesetzt.

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

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

## **Anlagen**

## **Anlage 1: Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen**

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

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

a) Fondsgesellschaft/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRA 29903 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, Hauptgeschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger, vergleiche § 2 des Gesellschaftsvertrages (Anlage zum Verkaufsprospekt). Die Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 38927 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Jochen Gedwien und Andreas Gollan (geschäftsansässig ebendort). Die Aufgabe der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht in der Übernahme der Stellung als persönliche haftende Gesellschafterin für Fondsgesellschaften.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 38926 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Jochen Gedwien und Andreas Gollan (ansässig ebendort). Die Hauptgeschäftstätigkeit der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH ist die Übernahme der Stellung als geschäftsführende Kommanditistin. Weiterhin übt sie die ihr nach dem Fremdverwaltungsvertrag mit der KVG zustehenden Einsichts-, Überwachungs- und Kontrollrechte aus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (Handelsregister Amtsgericht Bremen, HRB 27623 HB), An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen, Deutschland, Telefon 0421 792839-0, Telefax 0421 792839-29, vertreten durch die Geschäftsführer Jochen Gedwien, Andreas Gollan, Alexander Lang und Dr. Peter Lesniczak (geschäftsansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 5 genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft im Außenverhältnis zu vertreten und die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.



b) Treuhänderin:

Treuhänderin ist die ProReal Anlegerservice GmbH (Handelsregister Amtsgericht Hamburg, HRB 172264), Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg, Deutschland, Telefon 040 6966669-969, Telefax 040 6966669-909, E-Mail [service@proreal-serie.de](mailto:service@proreal-serie.de), vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Malte Thies und Oliver Quentin (geschäftsansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Anlegerverwaltung für geschlossene Publikumsfondsgesellschaften, nach dem KAGB regulierte offene oder geschlossene Investmentvermögen, europäische langfristige Investmentfonds (ELTIF) oder sonstige nicht durch das KAGB regulierte Investmentvehikel wie Nachrangdarlehen, Namensschuldverschreibungen, Genussscheine etc. - für die eigene Unternehmensgruppe sowie als Dienstleister für Dritte. In diesem Zusammenhang kann auch die Funktion eines Treuhandkommanditisten für vorstehende Investment-Formen übernommen werden und Beteiligungen für Treugeber, im eigenen Namen für Rechnung dieser Treugeber, erworben und treuhänderisch gehalten werden.

c) Anlageberater/Vermittler:

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die ONE Consulting GmbH sowie externe Anlageberater und Vermittler.

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

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

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

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

## **3. Leistungsvorbehalte**

Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Anteile an der Fondsgesellschaft können nur erworben werden, solange diese noch Kommanditkapital einwirbt und die Platzierungsphase nicht beendet ist. Die Rückzahlung des Zeichnungsbetrages wird nicht garantiert.

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

Der Zeichnungsbetrag beträgt mindestens EUR 5.000 zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag auf den Zeichnungsbetrag. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Des Weiteren können Notargebühren für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie Handelsregister- und Notargebühren für die Anmeldung und Eintragung als Kommanditist im

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

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

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

## **5. Risiken des Beteiligungsangebotes**

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

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

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

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

Die Angaben in dem Verkaufsprospekt und insbesondere die Darstellung zu steuerlichen und sonstigen im Verkaufsprospekt und etwaigen Nachträgen genannten Rechtsgrundlagen beziehen sich auf den Stand 29.08.2023. Vorbehaltlich eintretender Änderungen der Rechtslage sind die zur Verfügung gestellten Informationen bis zur Bekanntgabe von Änderungen (zum Beispiel durch Prospektnachträge) gültig.

## **8. Widerrufsrecht**

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

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

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2028 (Grundlaufzeit). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter verlängert werden (vergleiche § 13 des Gesellschaftsvertrages). Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschaftsvertrages besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Die Rechtsfolgen der Kündigung bestimmen sich nach §§ 15 f. des Gesellschaftsvertrages.

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

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

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

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

## **11. Sprache**

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

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

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

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt  
Telefon: 069 9566-33232  
Telefax: 069 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem

Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Der Beschwerdeführer kann sich im Verfahren vertreten lassen. Das Verfahren bestimmt sich nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung.

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

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

### **13. Einlagensicherung**

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

## **Anlage 2: Gesellschaftsvertrag**

### **Gesellschaftsvertrag**

ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen

1. der HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen  
und
2. der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH, An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen  
und
3. der ProReal Anlegerservice GmbH, Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

#### **§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr**

1. Die Firma der Kommanditgesellschaft (nachstehend die „Fondsgesellschaft“ genannt) lautet:  
ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
2. Der Sitz der Fondsgesellschaft ist Bremen.
3. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### **§ 2 Gegenstand der Fondsgesellschaft**

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

#### **§ 3 Anlagebedingungen, Investitions- und Finanzplan**

1. Die Fondsgesellschaft hat sich Anlagebedingungen gem. § 266 KAGB für die Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft gegeben. Diese sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrags, werden aber für die Fondsgesellschaft als verbindlich erklärt.
2. Für die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft gilt der als Anlage 1 beigefügte Investitions- und Finanzplan. Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Kommanditkapital von TEUR 49.999 und ein Gesamtkapital in Höhe von TEUR 50.000. Eine Erhöhung des

Kommanditkapitals auf bis zu TEUR 149.999 ist gemäß den Regelungen des § 4 Ziffer 4 zulässig; das Gesamtkapital kann sich damit auf bis zu TEUR 150.000 erhöhen. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Erhöhungsbetrages.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 10.000 oder, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, jederzeit ab dem 31.12.2024 für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen, spätestens aber am 31.12.2025. Die Planzahlen der in Anlage 1 beigefügten Mittelverwendung ändern sich in diesen Fällen entsprechend nach Maßgabe des tatsächlichen Kommanditkapitals.
4. Die Einlage ist in Euro kosten- und spesenfrei auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
5. Soweit Eigenmittel der Fondsgesellschaft bis zum 30.06.2026 nicht in Anspruch genommen werden, sind diese, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden, an die Kommanditisten zurückzuzahlen.
6. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt EUR 5.000 (zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag hierauf). Eine über den Mindestzeichnungsbetrag hinausgehender Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
7. Je EUR 1.000 des Zeichnungsbetrages entsprechen einem Anteil für Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil i. S. d. KAGB. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft ermittelt sich nach § 168 Abs. 1 KAGB aus den Verkehrswerten der Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Der Nettoinventarwert eines Anlegers entspricht seinem Anteil an dem Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft.

#### **§ 4 Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin**

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die  
HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 38927 HB mit einer Einlage von EUR 1.000.
2. Kommanditisten sind die  
HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Bremen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bremen unter HRB 38926 HB mit einer Kommanditeinlage von EUR 1.000 und einer im Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 10 („geschäftsführende Kommanditistin“) sowie die  
ProReal Anlegerservice GmbH, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 172264 mit einer Kommanditeinlage für eigene Rechnung von EUR 1.000 und einer im Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 10.
3. Die Gesellschafter nach Ziffer 1 und 2 unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.
4. Die ProReal Anlegerservice GmbH („Treuänderin“) ist beauftragt und berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuänderin für Dritte („Treugeber“) nach freiem Ermessen um den Betrag von bis zu TEUR 49.997 einmalig oder in Teilbeträgen ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für diese zu erhöhen. Die Treuänderin ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Eine darüberhinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu TEUR 100.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig.

Eine Erhöhung der Kommanditeinlage erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Treuhänderin ProReal Anlegerservice GmbH sowie die ONE Consulting GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB).

5. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 4 ist ein Ausgabeaufschlag von 3 % des Zeichnungsbetrages zu entrichten. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
6. Von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind natürliche und juristische Personen, Personengesellschaften sowie andere Rechtsträger ausgeschlossen, welche die US-amerikanische, kanadische, japanische oder australische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem, kanadischem, japanischem oder australischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien ihren Wohnsitz bzw. Sitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- oder Arbeiterlaubnis (z. B. Greencard) der genannten Staaten sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA, Kanada, Japan oder Australien unbeschränkt steuerpflichtig sind. Sofern eines der vorgenannten Merkmale während der Laufzeit der Fondsgesellschaft auf einen Anleger zutrifft, hat er dies der Treuhänderin oder hilfsweise der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail) anzuzeigen. Sollte der Anleger dieser Pflicht nicht oder nicht fristgemäß nachkommen, kann die geschäftsführende Kommanditistin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
7. Anleger, die an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin beteiligt sind, sind im Außenverhältnis keine Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Im Innenverhältnis, d.h. gegenüber der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern sind die Anleger der Rechtsstellung eines unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Kommanditisten (nachfolgend auch „Direktkommanditist“) gleichgestellt. Den Anlegern stehen die auf ihre (mittelbare) Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst zu und können von diesen selbst wahrgenommen werden. Soweit die Anleger ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht selbst wahrnehmen, übt die Treuhänderin diese ausschließlich nach Maßgabe des Treuhandvertrags aus.
8. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten („Direktkommanditisten“) der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen ohne dass dies der Zustimmung der übrigen Gesellschafter bedarf, insbesondere nicht der geschäftsführenden Kommanditistin nach § 17 Ziffer 1. Eine solche Übertragung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Anlegers als Kommanditist mit Rechtsnachfolgevermerk in das Handelsregister. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen. Direktkommanditisten und Treugeber werden zusammen auch als „Anleger“ bezeichnet.
9. Alle Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 1 % ihrer jeweiligen Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in das Handelsregister der Fondsgesellschaft eingetragen.
10. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 4 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, wie Treugeber ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben. Die Treuhänderin ist zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft auch berechtigt, ihre Ansprüche nach Maßgabe des Treuhandvertrags gegen Treugeber mit Wirkung an Erfüllung statt an die Fondsgesellschaft abzutreten. Dies gilt nicht, soweit die §§ 152 Abs. 6, 161 Abs. 4 KAGB einer solche Abtretung entgegenstehen.

11. Soweit ein Kommanditist oder Treugeber seinen Zeichnungsbetrag nach Mahnung und Fristsetzung mit Ausschlussandrohung nicht oder nicht vollständig erbringt, ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, den Zeichnungsbetrag des säumigen Kommanditisten bzw. das anteilige Kommanditkapital der Treuhänderin auf den eingezahlten Betrag unter entsprechender Anpassung der Haftsumme herabzusetzen, den säumigen Kommanditisten bzw. die Treuhänderin anteilig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen und – unter Befreiung von den Beschränkungen gem. § 181 BGB – im entsprechenden Umfang andere Anleger in die Fondsgesellschaft aufzunehmen. Ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben steht dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin in diesem Fall nicht zu.
12. Scheidet ein Kommanditist bzw. die Treuhänderin – ggf. anteilig – aus der Fondsgesellschaft, gleich aus welchem Rechtsgrund, aus, kann die Fondsgesellschaft von dem Kommanditisten bzw. der Treuhänderin die Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes, verlangen. Hinsichtlich eines Verzugsschadens der im Zusammenhang mit der Nichtleistung des Zeichnungsbetrages bzw. der Herabsetzung des Beteiligungsbetrages entsteht, gelten die gesetzlichen Regelungen.
13. Sollte der Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber ganz oder teilweise nichtig, unwirksam, undurchführbar sein oder werden bzw. seitens des Treugebers wirksam widerrufen werden, tritt die Fondsgesellschaft hiermit betreffend etwaiger aus der Nichtigkeit, Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder aus einem wirksamen Widerruf entstehender Ansprüche des jeweiligen Treugebers gegen die Treuhänderin an die Stelle der Treuhänderin mit der Wirkung, dass die Treuhänderin von ihren Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber frei wird.

### **§ 5 Gesellschafterkonten**

Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt, die sämtlich Eigenkapital der Fondsgesellschaft darstellen:

1. Auf dem Kapitalkonto I wird die eingeforderte Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag) des Gesellschafters gebucht.
2. Auf dem Kapitalkonto II werden Entnahmen aus der Fondsgesellschaft gebucht. Zudem werden auf dem Kapitalkonto II Einlagen in die Fondsgesellschaft gebucht, soweit diese nicht auf dem Kapitalkonto I oder in der gesamthänderisch gebundenen Rücklage zu erfassen sind.
3. Auf dem Kapitalkonto III werden die Gewinne und Verluste gebucht.

Daneben wird bei der Fondsgesellschaft eine gesamthänderisch gebundene Rücklage für die von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschläge gebildet. Verluste der Fondsgesellschaft sind zunächst von der Rücklage abzuschreiben, bevor eine Belastung der Kapitalkonten III erfolgt. Bei Liquidation der Fondsgesellschaft partizipiert jeder Gesellschafter quotaal in Höhe seiner Pflichteinlage in Relation zur Summe der Pflichteinlagen aller Gesellschafter an der Rücklage.

Sämtliche Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind – vorbehaltlich der Regelungen zum Vorabgewinn gem. § 10 Ziffer 1 – unverzinslich.

Maßgeblich für die Kapitalkonten der Treuhänderin ist ausschließlich ihr auf eigene Rechnung gehaltener Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft.



## § 6 Geschäftsführung und Vertretung

1. Der HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH obliegt als geschäftsführender Kommanditistin die Geschäftsführung und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Durch sie wird die Kommanditgesellschaft nach außen vertreten, soweit nicht aus gesetzlich zwingenden Gründen eine Vertretung durch die persönlich haftende Gesellschafterin erforderlich ist. Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit. Die persönlich haftende Gesellschafterin verpflichtet sich – soweit sie aus zwingenden Gründen im Außenverhältnis die Kommanditgesellschaft vertreten muss – hierbei, stets den Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin Folge zu leisten, soweit diese nicht gegen Gesetz und Recht verstoßen.
2. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und verpflichtet, ihre Geschäftsführungsaufgaben im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen. Hierzu wird sie insbesondere die Verwaltung und die Anlage des Gesellschaftsvermögens gemäß den entsprechenden Regelungen des KAGB mittels eines Fremdverwaltungsvertrages auf die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen.
3. Der KVG wird hiermit nach Maßgabe des Fremdverwaltungsvertrages Vollmacht erteilt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich zu vertreten und im Innenverhältnis deren Geschäfte zu führen sowie insbesondere alle der geschäftsführenden Kommanditistin nach diesem Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen. Hiernach obliegt ihr die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die nach den Bestimmungen des KAGB oder den diese ergänzenden Verwaltungsvorschriften zum Betrieb der Fondsgesellschaft gehören. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft können im Rahmen des gesetzlich Zulässigen auf eigene Kosten Dritte mit der Erfüllung ihrer Aufgaben beauftragen.
4. Hiervon unberührt bleiben Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der geschäftsführenden Kommanditistin und der Gesellschafterversammlung, soweit gesetzlich zulässig. Der geschäftsführenden Kommanditistin obliegt in diesem Zusammenhang u. a.
  - die Beauftragung der externen KVG,
  - ggf. die Abberufung der KVG und die Beauftragung einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit erforderlich,
  - die Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen,
  - die Unterzeichnung von Steuererklärungen und Jahresabschlüssen der Fondsgesellschaft.
5. Maßnahmen zur Umsetzung der in den Anlagebedingungen genannten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, Investitionen nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie Desinvestitionen bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Gleiches gilt für die Ausübung des Stimmrechtes der Fondsgesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Zielgesellschaften, in denen die Fondsgesellschaft von der geschäftsführenden Kommanditistin oder der KVG vertreten wird. Die geschäftsführende Kommanditistin und die KVG dürfen sich insoweit ihrerseits vertreten lassen.
6. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die persönlich haftende Gesellschafterin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.
7. Für die Geschäftsführertätigkeit erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus den

Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.

## **§ 7 Gesellschafterversammlung**

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 30. September nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres am Sitz der Fondsgesellschaft abgehalten werden. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort innerhalb der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Entsprechend § 8 Ziffer 7 kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Gesellschafterbeschlüsse können auch ergänzend oder ausschließlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung und/oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des schriftlichen Verfahrens nach § 8 Ziffer 7 durchgeführt werden kann.
3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Fondsgesellschaft erfordert oder die geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch verpflichtet, wenn Anleger, die zusammen mindestens 25 % des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung von Anlegern zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Anleger selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3, Ziffer 2 und 4 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.

Der KVG steht das Recht zu, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3, Ziffer 2 und 4 gelten insoweit entsprechend.

4. Die geschäftsführende Kommanditistin hat Gesellschafterversammlungen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail) unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände der Tagesordnung einzuberufen sowie unter Angabe des Ortes und der Zeit der Gesellschafterversammlung bei Präsenzveranstaltungen bzw. Art und Frist im schriftlichen Verfahren. Die Einberufung kann auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Einberufung besteht nicht, sie liegt im Ermessen der Geschäftsführung. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Tag der Versammlung allen Gesellschafter zur Verfügung gestellt worden sein, wobei der Tag der Versendung bei der Fristberechnung mitgerechnet wird. Die Einberufung kann bis auf sieben Tage verkürzt werden, wenn dringende Beschlussfassungsgegenstände dies erfordern.
5. Die Leitung der Gesellschafterversammlung steht der geschäftsführenden Kommanditistin zu. Sie hat durch eine von ihr benannte geeignete Person ein Protokoll führen und unterzeichnen zu lassen. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen nach Zurverfügungstellung – wobei der Tag der Mitteilung mitgerechnet wird – der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

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

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

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere
  - a) über die Feststellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft,
  - b) über die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihrer Geschäftsführung,
  - c) über die Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin und ihrer Geschäftsführung,
  - d) über die Entlastung der KVG und ihrer Geschäftsführung,
  - e) über die Entlastung der Treuhänderin und ihrer Geschäftsführung,
  - f) über die Wahl des Abschlussprüfers der Fondsgesellschaft. Dies gilt nicht für die Geschäftsjahre 2023 und 2024, in welchen die Benennung durch die geschäftsführende Kommanditistin erfolgt,
  - g) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages,
  - h) über Änderungen der Anlagebedingungen gemäß Ziffer 3,
  - i) über die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft gem. § 13,
  - j) über die Verlängerung der Investitionsphase (gem. § 2 der Anlagebedingungen),
  - k) über eine Verlängerung des Zeitraumes, in dem 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gehalten werden können, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu

investieren (§ 2 der Anlagebedingungen).

2. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Die Änderung des Gesellschaftsvertrages sowie die Zustimmung nach Ziffer 1 Buchstabe j) und k) bedarf abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
3. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter, die mindestens zwei Drittel der Kommanditeinlagen auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhänderin darf ihr Stimmrecht hierfür nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.
4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages zu Lasten der Gesellschafter gem. § 4 Ziffer 1 und Ziffer 2 bedürfen deren vorheriger schriftlicher Einwilligung.
5. Änderungen des § 10 (Gewinn und Verlust) und des § 11 (Entnahmen) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als 50 % der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten sind. Bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit ist die Treuhänderin auch mit den Stimmen vertreten, für die ihr keine Weisungen erteilt wurden. Stimmenthaltungen zählen bei der Herstellung der Beschlussfähigkeit mit. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die geschäftsführende Kommanditistin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
7. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren gemäß § 7 Ziffer 1 und 2 gefasst werden, wenn nicht mehr als 25 % der gesamten Stimmen, dem vor Ablauf der Abstimmungsfrist widersprechen. Im Hinblick auf die Form und Frist von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren gilt § 7 Ziffer 4 entsprechend.

## **§ 9 Verwahrstelle**

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

## **§ 10 Gewinn und Verlust**

Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:

1. Alle Gesellschafter erhalten bis zum 31.12.2024 eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag). Diese Vorabverzinsung wird ab dem Tag nach Gutschrift ihrer Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin berechnet. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn gutgeschrieben.
2. Die nach Vorabverzinsung verbleibenden Gewinne und Verluste der Jahre 2023 und 2024 werden – soweit steuerlich zulässig – durch Vorabzurechnung so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter

unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts im Verhältnis ihrer Einlagen zu den gesamten Einlagen der Fondsgesellschaft daran partizipieren. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Gesellschafter zum 31.12.2024 hinsichtlich ihrer Ergebnisbeteiligung (ohne Berücksichtigung der Vorabverzinsung) gleichgestellt sind. Wird eine Gleichstellung in den jeweiligen Jahren nicht erreicht, so gilt diese Vorschrift auch in den Folgejahren bis eine Gleichstellung erreicht ist.

3. Nach erfolgter Gleichstellung wird das Ergebnis auf alle Gesellschafter im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen zu den gesamten Pflichteinlagen der Fondsgesellschaft zum jeweiligen Jahresende verteilt.

Die Gewinn- und Verlustanteile der Gesellschafter sind auf den hierfür vorgesehenen variablen Kapitalkonten gem. § 5 Ziffer 3 zu buchen, ohne dass es hierfür einer Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung bedarf.

### **§ 11 Entnahmen**

1. Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft hierfür ausreicht, können die Ergebnisanteile in folgender Reihenfolge entnommen werden:
  - a) Die Vorabverzinsung gem. § 10 Ziffer 1
  - b) Sonstige Ergebnisverwendung
2. Über Auszahlungen an die Gesellschafter beschließt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen. Die verfügbare Liquidität, insbesondere Erträge und Veräußerungsgewinne aus den Vermögensgegenständen, soll für Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, für Wiederanlagen oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Auszahlungen können unterjährig auch als Vorabauszahlungen erfolgen.
3. Zahlungen an die Anleger erfolgen in Euro. Sämtliche Gebühren, die z. B. für Zahlungen auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten anfallen, gehen zu Lasten des Anlegers.

### **§ 12 Jahresbericht**

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

### **§ 13 Laufzeit der Fondsgesellschaft**

1. Die Fondsgesellschaft hat mit ihrer Gründung begonnen und läuft bis zum 31.12.2028 (nachfolgend „Grundlaufzeit“ genannt). Sie wird nach Ablauf der Laufzeit aufgelöst und liquidiert, ohne dass es eines gesonderten Beschlusses bedarf.
2. Die Gesellschafter können die Verlängerung der Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschließen. Zulässige Gründe für die Verlängerung der Grundlaufzeit sind in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschrieben.

### **§ 14 Tod eines Anlegers**

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Diese haben sich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariell erstelltem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.
2. Verstirbt ein Treugeber, so gehen seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag und damit sein Anteil an der von der Treuhänderin treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung auf seine Rechtsnachfolger über. Der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag werden mit den Rechtsnachfolgern fortgesetzt. Vorstehende Ziffer 1 Satz 2 gilt entsprechend.
3. Abweichend von den vorstehenden Regelungen werden Erben und Vermächtnisnehmer, die gemäß § 4 Ziffer 6 von einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen sind, auf den Zeitpunkt des Erbfalls nicht Anleger der Fondsgesellschaft. Ihnen steht eine Abfindung gemäß § 16 zu. Die Fondsgesellschaft wird mit den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt.
4. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte und Pflichten aus ihrer Kommanditbeteiligung einen gemeinsamen Vertreter zu benennen, der insbesondere Zahlungen für die Berechtigten entgegennimmt und leistet. Bis zur Benennung ruhen alle Rechte aus der Beteiligung des Erblassers, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung nach § 10. Entnahmen nach § 11 und Auseinandersetzungsguthaben werden nur an einen gemeinsamen Vertreter ausgezahlt. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.
5. Die mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers selbst.

### **§ 15 Ausscheiden eines Gesellschafters**

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Fondsgesellschaft aus, wenn
  - a) er das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grunde wirksam kündigt,
  - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Fondsgesellschaft gem. § 135 HGB wirksam kündigt, und zwar zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung,
  - c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
  - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird,
  - e) er eine Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt,

- f) er aus der Fondsgesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin nach § 4 Ziffer 11 ausgeschlossen wird,
- g) auf ihn die in § 4 Ziffer 6 genannten Eigenschaften zutreffen,
- h) die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhänderin bzw. die KVG den ihnen obliegenden Verpflichtungen gem. dem Geldwäschegesetz nicht nachkommen können, da der Gesellschafter die hierfür erforderlichen Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend erteilt.

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

3. Die Regelungen der Ziffer 2 gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält.
4. Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin scheidet nicht aus der Fondsgesellschaft aus, bevor durch einen von der Treuhänderin unverzüglich nach dem Vorliegen eines Ausscheidensgrundes herbeizuführenden Gesellschafterbeschluss eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführenden Kommanditistin gewählt wurde.
5. Scheidet die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft aus, so ist die geschäftsführenden Kommanditistin ermächtigt, für die Zeit bis zur Neueinsetzung eines Treuhänders deren Rechte und Pflichten nach Maßgabe des Treuhandvertrages gegenüber den Treugebern wahrzunehmen.
6. § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht.

### **§ 16 Auseinsetzung**

1. Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Anleger ein Auseinsetzungsguthaben zu zahlen. Dies gilt nur, soweit der Anleger seine Einlage geleistet hat und nicht nach § 4 Ziffer 11 ausgeschlossen wurde. Das Auseinsetzungsguthaben bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.
2. Die KVG kann vom ausscheidenden Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.
3. Ein Auseinsetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Anleger zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres nach dem Ausscheiden. Die Fondsgesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätsslage der Fondsgesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt.
4. Ergibt sich für den ausscheidenden Anleger ein negatives Auseinsetzungsguthaben, kann die Fondsgesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
5. Der ausscheidende Anleger kann keine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinsetzungsguthaben verlangen.
6. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhänderin durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.

## **§ 17 Verfügungen über Gesellschaftsanteile**

1. Jeder Anleger kann auf das Ende eines Kalenderquartals über seinen unmittelbaren oder mittelbaren Gesellschaftsanteil oder einen Teil davon verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und kann davon abhängig gemacht werden, dass der Rechtsnachfolger eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 8 erteilt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
  - a) der Fondsgesellschaft gegen den betreffenden Anleger fällige Ansprüche zustehen oder
  - b) der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht oder
  - c) durch die Verfügung Beteiligungen entstehen, die gegen die Regelungen zum Zeichnungsbetrag gemäß § 3 Ziffer 6 verstoßen oder
  - d) die Verfügung mittelbar oder unmittelbar zu einer Beteiligung des Erwerbers von mehr als 20 % an der Fondsgesellschaft führt.
2. Die Regelung der Ziffer 1 gilt entsprechend für die Belastung von Gesellschaftsanteilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin jederzeit möglich.
3. Eine Übertragung an natürliche oder juristische Personen oder Personengemeinschaften gem. § 4 Ziffer 6 ist nicht zulässig.
4. Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

## **§ 18 Auflösung der Fondsgesellschaft**

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

## **§ 19 Steuerlicher Vertreter**

1. Die Gesellschafter bestellen die KVG als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO unter Verzicht auf Einzelbekanntgabe und verpflichten sich, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die



Fondsgesellschaft nur nach Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebsausgaben) betroffen sind. Dies gilt nicht, soweit in den Steuererklärungen der Fondsgesellschaft von den Ergebnisverteilungsregelungen dieses Gesellschaftsvertrags abgewichen wird.

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

### **§ 20 Anlegerregister, Mitteilungspflichten der Anleger, Datenschutz**

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.
2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.
3. Der Anleger hat der Treuhänderin oder der geschäftsführenden Kommanditistin, hilfsweise der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen, sofern Ausschlussgründe nach § 15 Ziffer 2 eintreten bzw. eingetreten sind. Sollte ein Anleger dieser Pflicht nicht, nicht fristgemäß oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann die geschäftsführenden Kommanditistin etwaige Kosten, die der Fondsgesellschaft aus der Pflichtverletzung des Anlegers entstehen, dem betreffenden Anleger in Rechnung stellen.
4. Im Verhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen. Maßgebend für jegliche Kommunikation mit dem Anleger, der sein Gesellschaftsverhältnis betrifft, und zwar unabhängig davon, ob dieser von der Fondsgesellschaft, der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin, der KVG, der Treuhänderin oder einem Geschäftsbesorgungsbeauftragten durchgeführt wird, ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Dies gilt entsprechend für alle Daten, die der Anleger in einem internetbasierten Anlegerportal bereitstellt. Mitteilungen an die Anleger erfolgen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail). Mitteilungen können auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Mitteilung in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Kommunikation besteht nicht, sie liegt im Ermessen des Versenders. Mitteilungen gelten drei Tage ab Datum der Absendung als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
5. Jeder Anleger ist verpflichtet, jederzeit auf Anforderung unverzüglich alle Informationen, Berichte sowie Bescheinigungen, die die geschäftsführenden Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin für die Einhaltung jedweder Steuervorschriften für nötig erachtet, zur Verfügung zu stellen.
6. Der Anleger ist insbesondere verpflichtet, auf Nachfrage alle erforderlichen Informationen und Nachweise zur Verfügung zu stellen sowie gegebenenfalls notwendige Formulare auszufüllen, die im ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG – Verkaufsprospekt

Zusammenhang mit dem in den USA eingeführten besonderen Quellensteuerregime (sog. FATCA, Foreign Accounts Tax Compliance Act), dem zwischen Deutschland und den USA diesbezüglich abgeschlossenen Abkommen oder einer entsprechenden Regelung für eine Vermeidung eines Quellensteuereinbehalts oder für eine Erstattung einbehaltener Steuern in den USA benötigt werden. Bei Änderungen dieser Informationen und Nachweise hat der Anleger dies unverzüglich schriftlich durch Vorlage geeigneter Dokumente der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin mitzuteilen.

7. Ferner verpflichtet sich der Anleger, auf Anfrage alle Unterlagen und Nachweise zur Verfügung zu stellen und Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung gesetzlich vorgeschriebener Informationspflichten (z. B. Common Reporting Standard des OECD sowie des Finanzkonten- Informationsaustauschgesetzes) erforderlich sind.
8. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise weitergegeben werden dürfen. Dies erfolgt insbesondere an Gesellschaften, an welchen die Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, an die Vertriebspartner (insbesondere die ONE Consulting GmbH), an die beauftragte Verwahrstelle, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Finanzbehörden, an die zuständigen inländischen und ggf. ausländischen Aufsichtsbehörden, oder an zur Verschwiegenheit verpflichtete Anwälte, Wirtschaftsprüfer und Berater der Fondsgesellschaft, soweit es für die Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen, darüber hinausgehende administrative Aufgaben oder zur Erbringung von Serviceleistungen für die Anleger erforderlich oder zweckdienlich ist. Sofern die Empfänger der Auskünfte nicht von Gesetzes wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, haben die die Daten weitergebenden Unternehmen sicherzustellen, dass die Auskünfte von den Empfängern ebenfalls vertraulich behandelt werden. Von diesen Regelungen unberührt bleiben gesetzliche Vorgaben.

## **§ 21 Schlussbestimmungen**

1. Dieser Vertrag unterliegt der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter verpflichten sich vielmehr bereits jetzt, anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Bestimmung zu vereinbaren, die, soweit gesetzlich zulässig, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Unanwendbarkeit der Bestimmung bedacht hätten. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
3. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Registereintragungen trägt die Fondsgesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Bremen, soweit gesetzlich zulässig und vorbehaltlich ausschließlicher Gerichtsstände.
5. Erfüllungsort für alle aus diesem Gesellschaftsvertrag resultierenden Verpflichtungen ist Bremen.
6. Der Gesellschaftsvertrag und alle hieraus resultierenden Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Bremen, 26.05.2023

-----  
HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH

-----  
HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Hamburg, den 26.05.2023

-----  
ProReal Anlegerservice GmbH

## Anlage 1

Investitions- und Finanzplan der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG gem. § 3 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages

### Investitions- und Finanzplan (Prognose)

<b>Mittelverwendung</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>
<b>Investitionen in Zielgesellschaften</b>	<b>47.140</b>	<b>94,28%</b>
Anschaffungskosten der Beteiligungen inkl. Anschaffungsnebenkosten	32.510	65,02%
Transaktionsvergütung	488	0,98%
Gesellschafterdarlehen	14.142	28,28%
<b>Initialkosten</b>	<b>2.700</b>	<b>5,40%</b>
Konzeptionskosten	200	0,40%
Kosten für die Eigenkapitalvermittlung <sup>1)</sup>	2.500	5,00%
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>160</b>	<b>0,32%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Mittelherkunft</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>
HTB ProReal Verwaltungsgesellschaft mbH	1	0,01%
HTB ProReal Geschäftsführungsgesellschaft mbH	1	0,01%
ProReal Anlegerservice GmbH	1	0,01%
Anleger	49.997	99,97%
<b>Gesamt</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00%</b>
<sup>1)</sup> zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag		

## **Anlage 3: Anlagebedingungen**

### **Anlagebedingungen**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der

**ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Bremen,**

(nachstehend „**Fondsgesellschaft**“ genannt)

extern verwaltet durch die

**HTB Hanseatische Fondshaus GmbH mit Sitz in Bremen,**

(nachstehend „**KVG**“ genannt)

für den von der KVG verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,

die nur i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
2. Gelddarlehen gem. § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB,
3. Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Art. 88 der Delegierten Verordnung Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht angekauft werden.

### § 2 Anlagegrenzen

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Die Fondsgesellschaft wird unmittelbar oder mittelbar über Zweckgesellschaften in die in § 1 genannten Vermögensgegenstände investieren. Die Zweckgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland.

Die Anlage erfolgt unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 (Zielgesellschaften) angelegt. Dabei gelten die folgenden Investitionskriterien:

1. Es handelt sich um Immobiliengesellschaften, die Immobilienprojekte durch Projektentwickler entwickeln. Die zu entwickelnden Immobilienprojekte müssen zum Zeitpunkt der Investition der Fondsgesellschaft bereits konkret feststehen.
2. Die Zielgesellschaften haben ihren Sitz in Deutschland oder Österreich
3. Die zu entwickelnden Immobilien sind in Deutschland oder Österreich in Städten ab 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von maximal 75 km zu solchen Städten belegen
4. Die von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien sollen nach Fertigstellung über einen Verkehrswert von mindestens EUR 1 Mio. verfügen.
5. Die Immobilienprojekte sind vom Typ Büro, Handel, Hotel und Wohnimmobilien, jeweils mit möglicher Mischnutzung.
6. Die Beteiligung an erst kurz vor Erwerb gegründeten Zielunternehmen bzw. an Neugründungen ist zulässig.
7. Die Investition in eine Zielgesellschaft beträgt mindestens EUR 1 Mio.
8. Die Investitionen können in Form von Eigenkapital oder in Form von atypisch stillen Beteiligungen erfolgen.

Maximal 30 % des investierten Kapitals werden den Zielgesellschaften in Form von Gesellschafterdarlehen gem. § 1 Nr. 2 zur Verfügung gestellt. Dabei dürfen im Fall von Gesellschafterdarlehen im Sinne von § 285 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 KAGB die dem jeweiligen Unternehmen gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an dem Unternehmen gehaltenen Beteiligungen überschreiten.

Die vorgenannten Anlagegrenzen müssen spätestens 24 Monate ab Beginn des Vertriebs eingehalten sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

Die Fondsgesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten bis zu 100 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.

### **§ 3 Leverage und Belastungen**

1. Für die Fondsgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Zielgesellschaften nach § 1 Nr. 1 aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen als marktüblich erachtet. Die Belastung darf insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### **§ 4 Derivate**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

### **ANTEILKLASSEN**

#### **§ 5 Anteilklassen**

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

## AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### 1. Ausgabepreis

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

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 8,16 % des Ausgabepreises.** Dies entspricht 8,4 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage. Es steht der Fondsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 5,4 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Einlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

#### 5. Steuern

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

### § 7 Laufende Kosten

#### 1. Summe aller laufenden Kosten

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Fondsgesellschaft gem. den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,02 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, bis zum 30.06.2024 jedoch mindestens EUR 200.625 p. a. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

#### 2. Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die nachfolgend beschriebenen laufenden Vergütungen ist die Summe aus dem durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.



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

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,85 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Von der Fondsaufgabe bis zum 30.06.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 180.625. Hierin enthalten ist eine jährliche Vergütung der One Capital Advisors GmbH in Höhe von bis zu 0,45 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2. Die KVG ist berechtigt, auf jährliche Vergütungen monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Berechnung erfolgt jahresanteilig, sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- d) Die ProReal Anlegerservice GmbH erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 im jeweiligen Geschäftsjahr. Bis zum 30.06.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die ProReal Anlegerservice GmbH ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.

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

### 4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften und Zielgesellschaften

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Zweckgesellschaften und Zielgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zweckgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,12 % der Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 0,065 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals zum jeweiligen Ende des Geschäftsjahres. Die Verwahrstelle kann hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage nach Nr. 2 auszugleichen. Die Mindestvergütung zum 31.12.2023 versteht sich als voller Jahresbetrag.

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

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

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen

- Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - f) Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes durch deren Abschlussprüfer;
  - g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  - i) Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - k) Angemessene Aufwendungen für die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen;
  - l) Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Zweckgesellschaften und Zielgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) bis l) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft oder Zielgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei einer Zweckgesellschaft oder Zielgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

## 7. Transaktions- und Investitionskosten

- a) Die KVG kann für die Investition in einen Vermögensgegenstand nach §1 Nr. 1 jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % des Investitionsbetrages erhalten. Bei Wiederanlagen in einen Vermögensgegenstand nach § 1 Nr. 1 kann die KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % des Investitionsbetrages erhalten. **Hierin enthalten sind auf Ebene der Zielgesellschaften anfallende Maklerkosten in Höhe von bis zu 5 % des Investitionsbetrages.** Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG jeweils eine Transaktionsvergütung in Höhe von bis zu 6,5 % des Verkaufspreises oder des Liquidationserlöses der jeweiligen Zielgesellschaft. **Hierin enthalten sind auf Ebene der Zielgesellschaften anfallende Maklerkosten in Höhe von bis zu 5 % des Verkaufspreises oder des Liquidationserlöses.** Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktionen ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Die Transaktionsvergütung fällt auch an, wenn die KVG die Investition oder die Veräußerung für Rechnung einer Zweckgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall ist ein Anteil des Investitionsbetrages in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Investition in oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Zweckgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Zweckgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Zweckgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

- b) Der Gesellschaft werden – mittelbar über die Zielgesellschaften - die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der auf Ebene der Zielgesellschaften gehaltenen Grundstücke/Immobilien von Dritten in Rechnung gestellte Kosten belastet. Hierzu zählen auch Projektentwicklungskosten. Bemessungsgrundlage hierfür sind die Gesamtinvestitions- bzw. die Bau- und Baunebenkosten. Der Prospekt enthält hierzu in Kapitel 10.5.1 konkrete Erläuterungen. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

#### **8. Erfolgsabhängige Vergütung**

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

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 25 % der weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Fondsgesellschaft. Nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 10 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben, erhöht sich die erfolgsabhängige Vergütung für die KVG auf 50 % aller weiteren Auszahlungen.

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

#### **9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**

- a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.
- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe von bis zu 5 % des Anteilswertes verlangen.

- c) Die mit der Rechtsnachfolge eines Anlegers verbundenen Kosten und Aufwendungen tragen die Erben und Vermächtnisnehmer des Anlegers.
- d) Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte z. B. auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten geleistet werden, werden unter Abzug der hierbei anfallenden Gebühren, z. B. Fremdwährungsgebühren, geleistet.
- e) Der Anleger trägt alle selbst veranlassten Kosten z. B. für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten, Kosten der Kontoführung und des Zahlungsverkehrs.

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

## 10. Steuern

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

## ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 Ausschüttung

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

### § 9 Vorabverzinsung

Die Gesellschafter erhalten bis zum 31.12.2024 eine Vorabverzinsung in Höhe von 2,0 % p. a. bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Kommanditkapital (ohne Ausgabeaufschlag). Diese Vorabverzinsung wird ab dem Tag nach Gutschrift ihrer Einlage, jedoch nicht vor Ablauf von 15 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin berechnet. Die Vorabverzinsung wird mittels der taggenauen Zinsberechnungsmethode (act/act) ermittelt und den Gesellschaftern als Vorabgewinn gutgeschrieben. Für die Zahlung der Vorabverzinsung und die weitere Ergebnisverteilung gelten die Bestimmungen des § 11 des Gesellschaftsvertrags.

### § 10 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.
2. Die Dauer der Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.
3. Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert

werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit bestehen darin, dass:

- i. der erwartete Veräußerungserlös für die gehaltenen Vermögensgegenstände nicht den Erwartungen der Gesellschafter entspricht und während der Verlängerung der Grundlaufzeit eine Wertsteigerung zu erwarten ist,
  - ii. während der Verlängerungsdauer ein positiver wirtschaftlicher Erfolg zu erwarten ist,
  - iii. rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die für den Weiterbetrieb bzw. einen späteren Eintritt in die Liquidation sprechen.
4. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Fondsgesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
  5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gem. § 158 KAGB i. V. m. § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
  6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### **§ 11 Verwahrstelle**

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

#### **§ 12 Schlussbestimmungen**

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

## Anlage 4: Treuhandvertrag

### Treuhandvertrag

für die treuhänderische Beteiligung an der

### ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

zwischen

1. der jeweils in der Beitrittserklärung zu der „ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ genannten Person

– nachfolgend „**Treugeber**“ genannt –

und der

2. ProReal Anlegerservice GmbH,  
Bernhard-Nocht-Straße 99, 20359 Hamburg,

– nachfolgend „**Treuhänderin**“ genannt –

sowie der

3. ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG,  
An der Reeperbahn 4 A, 28217 Bremen,

– nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ genannt –

### Präambel

1. Grundlage dieses Treuhandvertrages („Treuhandvertrag“) bildet der von dem Anleger gebilligte Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft in der jeweils gültigen Fassung („Gesellschaftsvertrag“).

Die Treuhänderin ist gem. §§ 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, ihre eigene Kommanditeinlage im Interesse und für Rechnung der Treugeber als Kommanditist um bis zu TEUR 49.997. zu erhöhen. Eine darüberhinausgehende weitere Erhöhung der vorgenannten Kommanditeinlage um bis zu TEUR 100.000 einmalig oder in Teilbeträgen ist zulässig.

2. Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die ONE Consulting GmbH, 20359 Hamburg.
3. Der Beitritt eines Anlegers erfolgt ausschließlich als Treugeber. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem der Fondsgesellschaft beitretenden Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander sowie das Rechtsverhältnis zwischen einem in die Rechtstellung eines unmittelbaren Kommanditisten gewechselten Treugebers (§ 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages, gemeinsam im Folgenden „Anleger“) regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie in entsprechender Anwendung nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Treugeber und der Treuhänderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt.

## Teil I

### Treuhandvertrag

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

1. Der Treugeber beauftragt die Treuhänderin, die von ihr für den Treugeber erworbene und im Außenverhältnis gehaltene (anteilige) Kommanditbeteiligung im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu halten und zu verwalten.
2. Die Treuhänderin hat wegen aller Maßnahmen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung den Weisungen des Treugebers zu folgen. Sie hat die Informations- und Kontrollrechte gem. dem Gesellschaftsvertrag nach pflichtgemäßem Ermessen für den Treugeber wahrzunehmen. Der Treugeber ist berechtigt, diese Rechte auch selbst wahrzunehmen, sofern er dies der Treuhänderin zuvor schriftlich mitgeteilt hat.
3. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Anleger zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein direkt beteiligter Kommanditist.
4. Dem Treugeber ist bekannt, dass ihm der Gesellschaftsvertrag der ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG in den dort einschlägigen Passagen, die sich mit der Rechtsstellung der Treugeber befassen, unmittelbare Rechte und Pflichten einräumt, die neben den Rechten und Pflichten aus diesem Treuhandvertrag bestehen.
5. Dieser Treuhandvertrag wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin sowie die ONE Consulting GmbH geschlossen. Die Erklärungen können auch durch ein anerkanntes elektronisches Verfahren erfolgen. Für die Wirksamkeit des Treuhandvertrages genügt die rechtswirksame Annahme durch die Treuhänderin und die ONE Consulting GmbH. Der Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber ist nicht erforderlich (§ 151 BGB). Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber gleichwohl von der Annahme seiner Beitrittserklärung informieren.
6. Die Treuhänderin wird ihre eigene Beteiligung und die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleich oder ähnlich lautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Eintragung der Treuhänderin in das Handelsregister erfolgt nach dem Gesellschaftsvertrag mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Kapitaleinlage. Die Treugeber begründen untereinander keine (Innen-) Fondsgesellschaft.
7. Die Treugeber tragen in Höhe ihrer Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nehmen sie am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
8. Die Treuhänderin nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten des Treugebers gegenüber der Fondsgesellschaft nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages wahr. Sie ist demgemäß verpflichtet, die Beteiligung als Kommanditist im eigenen Namen zum Handelsregister anzumelden, wobei sie nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen die Anmeldung in regelmäßigen Zeitabständen und für mehrere Treugeber gemeinsam vornehmen kann. Bei Beendigung des Treuhandvertrages hat sie dem Treugeber alles herauszugeben, was sie als Treuhänderin für diesen erlangt hat. Der Treugeber hält die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten frei, die sich aus der Wahrnehmung der Treuhandschaft ergeben können.

9. Der Treugeber verpflichtet sich, seine gem. Beitrittserklärung übernommene Einlage zzgl. vereinbartem Ausgabeaufschlag gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu leisten. Für rückständige Einlagen ist die persönlich haftende Gesellschafterin gem. § 4 Ziffer 11 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, den Treugeber nach Mahnung und Fristsetzung durch schriftlichen Bescheid aus der Fondsgesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Fondsgesellschaft bleiben hiervon unberührt. Die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin sind jeweils einzeln berechtigt, entsprechende Ansprüche unmittelbar gegenüber dem Treugeber geltend zu machen.
10. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Beitrittskonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Erfüllung der vom Anleger übernommenen Einzahlungsverpflichtung zu verwenden.
11. Die Treuhänderin hat, unbeschadet der Vorgaben des § 152 Abs. 3 KAGB, Anspruch darauf, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Kommanditbeteiligung stehen. Sie muss für den Treugeber nicht in Vorleistung gehen, sondern kann von ihm zuvor Zahlung verlangen.
12. Die Treuhänderin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## **§ 2 Übertragung und Belastung von Beteiligungen**

Für die Übertragung und Belastung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Treugeber gilt § 17 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.

## **§ 3 Tod des Treugebers**

1. Im Falle des Todes eines Treugebers gilt § 14 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
2. Die Weisungsrechte der Erben/Vermächtnisnehmer gegenüber der Treuhänderin sowie alle Rechte aus der Kommanditbeteiligung, mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung nach § 10 des Gesellschaftsvertrages ruhen, solange sie sich nicht legitimiert haben und einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellt und dies der Treuhänderin – bzw. im Falle der unmittelbaren Ausübung ihres Stimmrechts bei Gesellschafterbeschlüssen der Fondsgesellschaft – schriftlich angezeigt haben. Bis zur Legitimation bzw. Benennung des Bevollmächtigten darf die Treuhänderin Zustellungen und Zahlungen an jeden Erben/Vermächtnisnehmer vornehmen mit Wirkung für und gegen die übrigen Miterben/Vermächtnisnehmer. Die Erben haben ferner bei allen zur Fortführung des Gesellschafterverhältnisses notwendigen Handlungen mitzuwirken.

## **§ 4 Beendigung und Umwandlung des Treuhandverhältnisses**

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und endet spätestens, wenn die Liquidation der Fondsgesellschaft vollständig beendet ist. Die Treuhänderin ist zur ordentlichen Kündigung nur mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Eine Kündigung der Treuhänderin ist hierbei nur zulässig, wenn eine neue Treuhandkommanditistin deren Aufgabe übernimmt.
2. Das Treuhandverhältnis endet ferner, wenn über das Vermögen der Treuhänderin das gerichtliche Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, auch wenn ein entsprechender Beschluss noch nicht rechtskräftig ist oder wenn die Treuhänderin liquidiert oder aus sonstigen Gründen aufgelöst wird oder die Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft ausscheidet.



3. Die Treuhänderin tritt hiermit die von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass das Treuhandverhältnis aus einem der unter Nummer 2 genannten Gründe beendet wird. Im Außenverhältnis wird die Abtretung wirksam, wenn der Treugeber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist.
4. Die Treuhänderin ist zur Kündigung des Treuhandvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn der Treugeber die von ihm in der Beitrittserklärung übernommene Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht fristgerecht erfüllt. Liegen die Voraussetzungen für einen Ausschluss nach § 4 Ziffer 6 oder 11 des Gesellschaftsvertrages in der Person des Treugebers vor und scheidet die Treuhänderin deshalb anteilig aus der Fondsgesellschaft aus, ist das Treuhandverhältnis beendet, ohne dass es weiterer Willenserklärungen bedarf. Der Treugeber kann in diesem Fall die Übertragung des anteiligen Kommanditanteils nicht verlangen.
5. Der Treugeber kann gem. § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages die Umwandlung seiner Treugeberstellung und Einräumung der Stellung als Kommanditist der Fondsgesellschaft verlangen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin ihre Rechte nach Maßgabe des Teil II und III dieses Vertrages wahr. Unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des die Umwandlung verlangenden Treugebers als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den diese Übertragung annehmenden Treugeber. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, und bei natürlichen Personen über den Tod des Treugebers hinaus wirksame, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat, welche zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Fondsgesellschaft betreffen können, ermächtigt. Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers als Kommanditist entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.

### **§ 5 Personenmehrheit**

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

## Teil II

### Treuhand-Verwaltungsvertrag

#### § 6 Auftrag zur Verwaltung

Wenn der Treugeber gem. § 4 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages verlangt, die Stellung eines Kommanditisten zu erhalten, dann beauftragt er zugleich die Treuhänderin, seine Kommanditbeteiligung nach Maßgabe dieses Vertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zu verwalten. Unbeschadet dessen kann der Kommanditist seine Gesellschafterrechte in der Fondsgesellschaft jederzeit selbst ausüben. Die Treuhänderin darf mit anderen Anlegern der Fondsgesellschaft gleiche oder ähnlich lautende Verwaltungsverträge abschließen.

#### § 7 Laufzeit, Beendigung

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

## Teil III

### Gemeinsame Vorschriften für die Verwaltungs- und Treuhandverhältnisse

#### § 8 Pflichten der Treuhänderin

1. Gegenstand des Treuhandvertrages sind die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Rechte und Pflichten, die sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages bestimmen.
2. Den Anlegern sind Protokolle der Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft zeitnah durch die Treuhänderin in Schrift- oder Textform (z.B. per Email, Telefax oder durch die Bereitstellung in einem Anlegerportal) zur Verfügung zu stellen.
3. Die Treuhänderin hat sämtliche Auszahlungen sowie alle sonstigen Zahlungen, die auf die Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft entfallen, zeitnah an die Anleger weiterzuleiten. Die sich hieraus ergebenden Ansprüche tritt die Treuhänderin hiermit bereits an den Anleger ab, der diese Abtretung annimmt. Die Treuhänderin bleibt trotz dieser Abtretung im Verhältnis zur Fondsgesellschaft für alle Anleger empfangsbevollmächtigt.
4. Nach § 152 Abs. 2 Satz 3 KAGB bedarf die Rückgewähr der Einlage oder einer Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindert, der Zustimmung des Anlegers. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.
5. Die Treuhänderin erstattet dem Anleger zeitnah nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht in Schrift- oder Textform (z.B. per Email oder Telefax), der auch

Angaben über wesentliche Geschäftsvorfälle enthalten soll. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger auch gesondert über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in angemessenen Abständen zu unterrichten.

6. Dritten gegenüber darf die Treuhänderin die Beteiligung des Anlegers nur mit dessen Zustimmung offenlegen, soweit nichts anderes gesetzlich vorgeschrieben ist oder es dem begründeten Interesse der Treuhänderin entspricht. Die Fondsgesellschaft und der Vertriebspartner sind nicht Dritte i. S. dieser Bestimmung. Der Treugeber ist jederzeit berechtigt, das Treuhandverhältnis offen zu legen.

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

1. Die Treuhänderin hat den Anleger unverzüglich über bevorstehende Gesellschafterversammlungen und anstehende Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft, unter Zurverfügungstellung der relevanten Unterlagen, zu informieren und sich Weisungen einzuholen. Die Treuhänderin kann dem Treugeber Vorschläge zur Ausübung des Stimmrechts machen.
2. Die Treuhänderin nimmt an allen ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlungen teil, sofern sie nicht durch höhere Gewalt daran gehindert wird. Über das Ergebnis der Versammlungen berichtet die Treuhänderin dem Anleger zeitnah in Schrift- oder Textform (z.B. per Email oder Telefax).
3. Die Treuhänderin ist beauftragt und bevollmächtigt, alle aus dem verwalteten oder treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil folgenden Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, auszuüben, soweit der Anleger nicht von seinem Recht Gebrauch macht, diese selbst auszuüben. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht je nach Weisung des einzelnen Anlegers unterschiedlich auszuüben.
4. Liegt keine Weisung des Anlegers vor, so hat die Treuhänderin ihr Recht entsprechend ihres Vorschlages gemäß Ziffer 1 auszuüben, sofern dies gesetzlich zulässig ist. Macht die Treuhänderin keinen Vorschlag zur Ausübung des Stimmrechts, so muss sie sich der Stimme enthalten, sofern sie keine Weisung erhält. Die Treuhänderin darf sich zur Erfüllung ihrer Tätigkeiten Dritter bedienen.
5. Bei einer Änderung der Anlagebedingungen, die nach Maßgabe des § 267 Abs. 3 Satz 1 KAGB mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist, darf die Treuhänderin das Stimmrecht bezüglich der Änderungen der Anlagebedingungen nur nach vorheriger Weisung durch die Anleger ausüben.

### **§ 10 Anlegerregister, Datenschutz**

1. Die Treuhänderin führt für alle Anleger ein Register mit deren personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten (nachfolgend „Anlegerregister“). Personen- und beteiligungsbezogene Daten sind insbesondere der Name, das Geburtsdatum, die Adresse sowie gegebenenfalls Telefonnummer und E-Mail-Adresse, die Höhe der Beteiligung, die Steueransässigkeit, das Wohnsitzfinanzamt (gegebenenfalls Betriebsstättenfinanzamt), die Steuernummern, die persönliche Steueridentifikationsnummer, die Bankverbindung, Daten des Personalausweises oder Reisepasses sowie eventuell weitere Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung. Bei einer Beteiligung von Gesellschaften, Stiftungen, Vereinen, Gemeinschaften oder anderen Rechtsformen enthält das Anlegerregister darüber hinaus insbesondere den Sitz, die Vertretungsbefugnisse und Informationen zu den wirtschaftlich berechtigten Personen.
2. Der Anleger ist berechtigt, jederzeit über die über ihn im Anlegerregister geführten Daten Auskunft zu verlangen. Der Treuhänderin ist es nicht gestattet, Anlegern personenbezogene Daten von anderen

Anlegern zu übermitteln, es sei denn, sie ist von Gesetzes wegen dazu verpflichtet.

3. Im Verhältnis der Treuhänderin zu den Anlegern gelten die im Anlegerregister der Treuhänderin niedergelegten Daten als maßgebend für Mitteilungen und Zustellungen bis zur Mitteilung von Änderungen gemäß § 11 Ziffer 2. Dies umfasst insbesondere Aufforderungen zur Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren, Ladungen zur Gesellschafterversammlung, Mitteilungen von Gesellschafterbeschlüssen, steuerlichen Ergebnissen sowie Ausschlusschreiben. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
4. Der Anleger willigt ein, dass Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten sowie Informationen und Nachweise analog zu § 20 Ziffer 8 des Gesellschaftsvertrages weitergegeben werden dürfen.
5. Jeder Anleger erklärt sich damit einverstanden, dass seine personenbezogenen Daten gespeichert und verwendet werden, soweit dies zur Verwaltung und Betreuung der Beteiligung des jeweiligen Anlegers erforderlich ist.

### **§ 11 Pflichten des Anlegers**

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

### **§ 12 Vergütung**

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeiten, die sie allen Anlegern des Fonds gegenüber erbringt, von der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,15 % der in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft beschriebenen Bemessungsgrundlage. Bis zum 30.06.2024 beträgt die Vergütung jedoch mindestens EUR 20.000. Die Vergütung berücksichtigt den aktuellen Umsatzsteuersatz. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze wird der Prozentsatz entsprechend angepasst.
2. Diese Kosten werden von der Fondsgesellschaft getragen. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### **§ 13 Haftung der Treuhänderin**

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

### **§ 14 Schlussbestimmungen**

1. Maßgebend für jeglichen Kommunikation mit dem Anleger ist immer die durch ihn zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse. Dies gilt entsprechend für alle Daten, die der Anleger in einem internetbasierten Anlegerportal bereitstellt. Mitteilungen an die Anleger erfolgen in Schrift- oder Textform (etwa per Brief, Telefax oder E-Mail). Mitteilungen können auch durch Benachrichtigung per Email über die Einstellung der Mitteilung in einem internetbasierten Anlegerportal in pdf-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen, sofern der betroffene Anleger sein Einverständnis hierfür erklärt hat. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Kommunikation besteht nicht, sie liegt im Ermessen des Versenders. Mitteilungen gelten drei Tage ab Datum der Absendung als zugegangen. Das gilt ebenso für Bevollmächtigte, Testamentsvollstrecker, Erwerber, Erben und Vermächtnisnehmer.
2. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung sinngemäß. Bei etwaigen Widersprüchen zwischen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Bestimmungen dieses Vertrages gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages.
3. Die Beitrittserklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile dieses Vertrages.
4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das betrifft auch den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr bereits jetzt, anstelle der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Bestimmung zu vereinbaren, die, soweit gesetzlich zulässig, dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem wirtschaftlichen Sinn der ganz oder teilweise nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Unanwendbarkeit der Bestimmung bedacht hätten. Das gilt auch im Falle einer ergänzungsbedürftigen Regelungslücke in diesem Vertrag.
6. Gerichtsstand ist Hamburg, soweit gesetzlich zulässig und vorbehaltlich ausschließlicher Gerichtsstände.
7. Erfüllungsort für alle aus diesem Treuhandvertrag resultierenden Verpflichtungen ist Hamburg.
8. Der Treuhandvertrag und alle hieraus resultierenden Ansprüche unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Hamburg, den 26.05.2023

Bremen, den 26.05.2023

---

ProReal Anlegerservice GmbH

---

ProReal Europa 11 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Leerseite ohne Inhalt





ProReal Europa 11 GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
Bernhard-Nocht-Straße 99 • 20359 Hamburg  
Tel. +49 40 69 666 69-900 • [info@onegroup.de](mailto:info@onegroup.de) • [www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)



HTB Hanseatische Fondshaus GmbH  
An der Reeperbahn 4 A • 28217 Bremen  
Tel. +49 421 7928390 • [info.fondshaus@htb-group.de](mailto:info.fondshaus@htb-group.de) • [www.htb-fondshaus.de](http://www.htb-fondshaus.de)