



HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Verkaufsprospekt zum Zweitmarktfonds



# Inhaltsverzeichnis

1 Wichtige Hinweise	05
2 Vorwort	07
3 Das Angebot im Überblick	08
4 Risiken der Beteiligung	14
5 Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung	19
6 Rechtliche Grundlagen	29
7 Vertragspartner	35
8 Steuerliche Grundlagen	38
9 Investitions- und Finanzplan	43
10 Ergebnisprognose	44
11 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	48
12 Wichtige Hinweise zum Beitritt	52
13 Wichtige Verträge	54
14 Besondere Angaben	66
15 Informationspflichten	68
16 Glossar	70

**Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.**



## Wichtige Hinweise

### **Erklärung der Anbieterin**

Die Angaben, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen wurden von der Anbieterin, der HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen, mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen, insbesondere Änderungen der Rechtsprechung, sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit dieser Emission verbundenen steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele kann von der HTB Immobilienfonds GmbH nicht übernommen werden.

Für den Inhalt des Emissionsprospekts sind nur die bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsdatums bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der vorliegenden Emission um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine unabhängige Beratung in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über dieses Beteiligungsangebot zu verschaffen.

Die Angaben und die Gliederung dieses Prospektes orientieren sich an dem Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) „Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S4). Soweit es der Verständlichkeit und Klarheit des Prospektes dient, wurde von der vom IDW empfohlenen Gliederung abgewichen.

### **Prospektherausgeber**

#### **Emittentin des Beteiligungsangebotes**

HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG mit Sitz in Bremen  
Deichstraße 1, 28203 Bremen

#### **Anbieterin des Beteiligungsangebotes**

HTB Immobilienfonds GmbH mit Sitz in Bremen  
Deichstraße 1, 28203 Bremen

Herausgeber des vorliegenden Prospektes sind gemeinsam die Anbieterin und die Emittentin. Prospektverantwortliche ist allein die HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen.

Die HTB Immobilienfonds GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen, vertreten durch die Geschäftsführer Roman Teufl und Lars Clasen, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Verkaufsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Aufstellungsdatum des Prospektes  
ist der 18.08.2008.

Prospektverantwortliche ist die  
HTB Immobilienfonds GmbH



Roman Teufl, Geschäftsführer



Lars Clasen, Geschäftsführer



# Vorwort

Der Zweitmarkthandel mit geschlossenen Immobilienfonds boomt. Immer mehr Anleger entdecken die Vorteile einer Investition in „gebrauchte“ Anteile. Dazu zählen ein meist schnellerer Exit und die Tatsache, dass für solche Anteile statt bloßer Prognosen und Annahmen über die künftige Entwicklung des Fonds bereits verlässliche, vergangenheitsbezogene Daten vorliegen. Diese erlauben eine präzisere Beurteilung des Fonds, als dies bei neu aufgelegten Fonds möglich ist.

Besonders attraktiv ist die Investition in Zweitmarktanteile über einen entsprechenden Zweitmarktfonds. Zu den oben genannten Vorteilen addiert sich bei einer solchen Beteiligung die hohe Risikostreuung – als Anleger investieren Sie nicht nur in ein Objekt, sondern in eine Vielzahl von Immobilien. Auch sind die Renditen bei Zweitmarktfonds häufig höher als beim Erwerb neuer Immobilienfondsanteile.

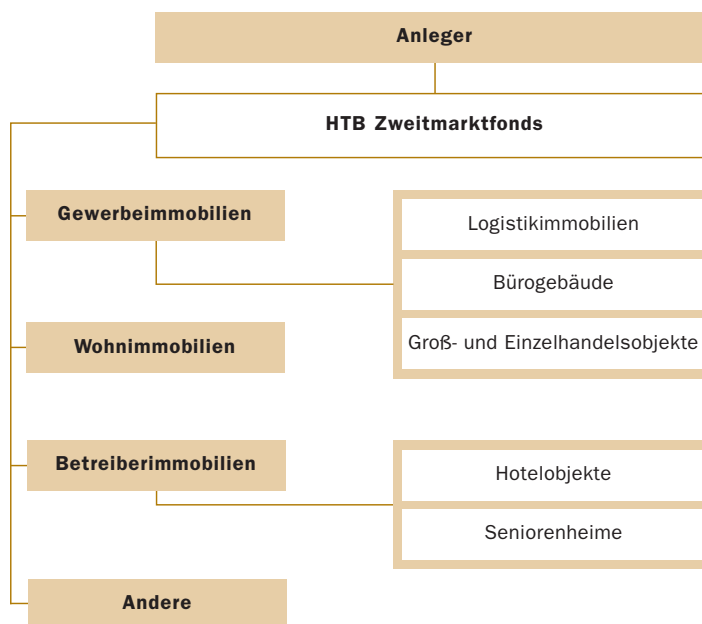
Allerdings bedarf es eines umfassenden Know-hows, um gebrauchte Fonds beurteilen zu können. Anleger, die in unsere Zweitmarktfonds investieren, profitieren von unserer langjährigen Marktkenntnis: HTB hat sich auf die Auswahl von attraktiven Beteiligungen am Zweitmarkt und die Emission von Zweitmarktfonds spezialisiert. Dabei sind unsere Zweitmarktfonds – im

Unterschied zu anderen, welche überwiegend in Fonds des eigenen Initiators investieren – unabhängig und investieren ausschließlich in von Dritten aufgelegte Fonds. Unterstützung bei der Preisindikation für die Fonds erhalten wir durch die FERI Rating und Research AG, die führende Immobilien-Ratingagentur Europas.

Mit diesem Konzept konnten wir bereits unseren 2006 aufgelegten Immobilienzweitmarktfonds HTB Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG erfolgreich am Markt platzieren. Seitdem haben wir unsere Immobilienfonds-Bewertung weiter ausgebaut und noch effektiver gestaltet. Und das nicht zu früh: Die Umsätze am Zweitmarkt für Immobilienfondsanteile sind insbesondere in den vergangenen beiden Jahren rasant gestiegen. Gleichzeitig nimmt der deutsche Core-Immobilienmarkt an Fahrt auf – und das Interesse an guten Fondsanteilen steigt daher überproportional an.

Seien Sie dabei und investieren Sie mit dem HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG in einen wachsenden Markt, ansprechende Renditen bei gleichzeitig hoher Risikodiversifikation und setzen Sie auf einen Initiator, der bei der Auswahl der Anteile unabhängig agieren kann.

## Ein Fonds mit einer Vielzahl von Immobilien



Vorstehendes Schaubild zeigt eine Darstellung der möglichen Anlageobjekte des Dachfonds

# Das Angebot im Überblick

## **Die Beteiligung**

Angeboten wird eine Beteiligung als Treugeber/Kommanditist an der Kommanditgesellschaft HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Der Beitritt zu der Gesellschaft erfolgt ab dem Jahr 2008.

## **Persönlich haftende Gesellschafterin**

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Bremen.

## **Treuhänderin**

Die Verwaltung des Beteiligungskapitals erfolgt durch die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen, welche der Fondsgesellschaft als Kommanditistin beigetreten ist. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH hält das Beteiligungskapital treuhänderisch für die Anleger nach Maßgabe eines separat abzuschließenden Treuhandvertrages.

## **Investition**

Die Fondsgesellschaft erwirbt Beteiligungen an ausschließlich vermögensverwaltend tätigen Immobiliengesellschaften (geschlossene Publikumsfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft) von Anlegern, welche diese Beteiligungen im Rahmen der ursprünglichen Emission bzw. zwischenzeitlich erworben hatten.

Diese Investition erfolgt auf der Grundlage von Anlagerichtlinien, welche für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft verbindlich sind. Angekauft werden Beteiligungen an Zielfonds, die im Wesentlichen in Büro- und Gewerbeimmobilien bzw. Betreiberimmobilien investiert sind. Darüber hinaus können Anteile an anderen Immobilienfonds erworben werden, um eine möglichst breite Streuung des Investorenkapitals über verschiedene Nutzungsarten zu erreichen. Angekauft werden nur Zielfonds, die nach dem von der HTB entwickelten Bewertungsverfahren analysiert wurden.

## **Laufende Zielfondsbetreuung**

Neben der Bewertung und der Ankaufsabwicklung erfolgt ein kontinuierliches Zielfondsmanagement und Beteiligungscontrolling durch die HTB Immobilienfonds GmbH. Neben der laufenden Auswertung der Geschäftsberichte und der Zahlungskontrolle werden durch die geschäftsführende

Kommanditistin die Gesellschafterrechte für die Fondsgesellschaft wahrgenommen.

## **Strategie „Kaufen und Halten“**

Die von der Fondsgesellschaft erworbenen Zielfonds verbleiben grundsätzlich bis zu der Liquidation der Zielfondsgesellschaften im Bestand der Fondsgesellschaft und werden nicht vor dem Ende der bestimmten Laufzeit vorzeitig verkauft. In begründeten Ausnahmefällen und/oder um die Laufzeit der Gesellschaft zu verkürzen kann die Geschäftsführung Verkäufe vornehmen.

## **Laufzeit der Fondsgesellschaft**

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2023 vor.

Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist verpflichtet, im Rahmen der im Jahr 2021 stattfindenden ordentlichen Gesellschafterversammlung einen Beschluss über eine Verkürzung der Laufzeit der Fondsgesellschaft auf den 31.12.2021 herbeizuführen. Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft hat insoweit eine Beschlussvorlage zu erstellen, welche die nach ihrer Einschätzung am Markt (Zweitmarkt) dann aktuell erzielbaren Preise für sämtliche Anteile des verbliebenen Beteiligungsportfolios darstellt und jeweils einen Vorschlag enthält, ob der Anteil veräußert werden soll oder nicht.

Eine Entscheidung, ob die Fondsgesellschaft über den 31.12.2023 hinaus fortgesetzt werden soll, obliegt der Gesellschafterversammlung im Jahr 2023. Eine solche Entscheidung bedarf einer qualifizierten Mehrheit von 70% der abgegebenen Stimmen.

## **Finanzierung**

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Gesamtvolumen von €10.000.000, welches ausschließlich aus Eigenkapital besteht und bis auf max. €15.000.000 erhöht werden kann. Die Geschäftsführung ist zur Aufnahme von Darlehen zwecks Zwischenfinanzierung von Beteiligungsankäufen von bis zu 50% des gezeichneten Kommanditkapitals ermächtigt. Die Zwischenfinanzierung soll sicherstellen, dass die Fondsgesellschaft, z.B. vor Fälligkeit der noch aus-

stehenden Einzahlungsraten, auch bei einer schnelleren Investition des Kapitals stets über ausreichende Liquidität verfügen kann. Derartige Darlehen sind nach vollständigem Eingang des Eigenkapitals zu tilgen. Sollte ein derartiges Darlehen in Anspruch genommen werden, wird unterstellt, dass die daraus entstehenden Zinsen in vollem Umfang durch die laufenden Auszahlungen der Zielfonds gedeckt sind.

#### ***Zeichnung/ Einzahlung/ Mindestbeteiligung/Zinsausgleich***

Der Anleger zeichnet seine Beteiligung mittels beigefügter Beitrittserklärung. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals zzgl. Agio erfolgt auf das im Zeichnungsschein genannte Bankkonto der Treuhänderin zu folgenden Terminen:

- 50% zzgl. Agio innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung
- 50% zum 15. April 2009

Die Mindestbeteiligung beträgt €20.000 (zzgl. 5% Agio).

Jeder Anleger erhält in der Platzierungs-/Investitionsphase auf seine geleistete Nominaleinlage (ohne Agio) eine Gutschrift auf seinem Kapitalkonto in Höhe von 5% p. a., gerechnet ab dem ersten des Monats, der auf die Einzahlung der Einlage folgt, bis zum 31. Dezember 2009. Diese Gutschrift wird vorrangig vor anderen Auszahlungen geleistet, sobald die Fondsgesellschaft über die entsprechende Liquidität verfügt.

#### ***Mittelfreigabe/-kontrolle***

Eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit der Mittelfreigabekontrolle beauftragt. Sie kontrolliert und überwacht die Freigabe des von den Anlegern gezahlten Beteiligungskapitals gemäß den Vereinbarungen des Mittelfreigabevertrages.

#### ***Kosten***

Sämtliche Kosten der Investitionsphase sind in der Mittelverwendungsrechnung dargestellt. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den wesentlichen Leistungserbringern liegen vor.

#### ***Steuerliche Behandlung***

Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die von den Zielfonds erwirtschafteten (steuer-

lichen) Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung werden addiert und nach Abzug der auf Dachfondsebene anfallenden eigenen Kosten anteilig auf die Anleger entsprechend ihrer Beteiligungsquote verteilt. Diese so ermittelten Beträge unterliegen jeweils der persönlichen Einkommensbesteuerung der Anleger. Soweit in den Ergebnissen der Zielfonds Veräußerungsgewinne aufgrund des Verkaufs von Immobilien enthalten sind, sind diese nach der jetzigen Rechtslage bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei.

#### ***Haftung***

Die Anleger der Fondsgesellschaft haften nach vollständiger Leistung ihrer Einlage nicht gegenüber etwaigen Gläubigern der Fondsgesellschaft. Im Innenverhältnis zur Treuhänderin ist die Haftung des Anlegers auf die Leistung der Einlage beschränkt, soweit diese nicht durch Entnahmen unter den Betrag des übernommenen Nominalkapitals gesunken ist. In diesem Fall lebt die Haftung wieder auf.

#### ***Reiner Eigenkapitalfonds***

Das vorliegende Beteiligungsangebot wurde als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Während der Investitionsphase hat die Gesellschaft die Möglichkeit, bis zu 50% des gezeichneten Kommanditkapitals zwischen zu finanzieren.

#### ***Risikostreuung***

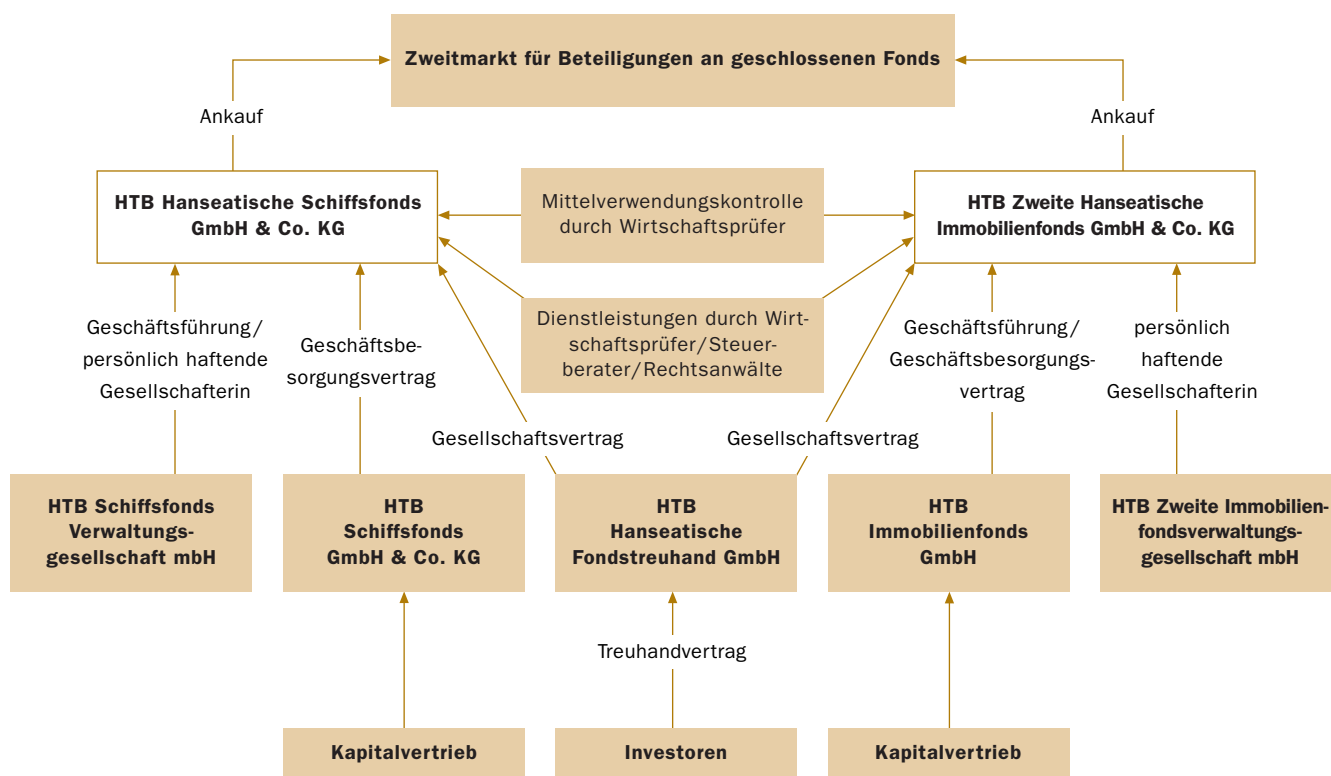
Im Unterschied zu klassischen geschlossenen Immobilienfonds, die meist nur in eines oder wenige Objekte investieren, erfolgt beim vorliegenden Fonds eine breite Risikostreuung. Durch die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds beteiligt sich der Anleger an zahlreichen Immobilien an unterschiedlichen Standorten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Der Anleger investiert indirekt z. B. in deutsche Büroobjekte, Einzelhandelsimmobilien und Betreiberimmobilien. Unter dem Gesichtspunkt der Risikostreuung ähnelt der vorliegende Fonds eher einem offenen Immobilienfonds, wobei die Renditeaussichten deutlich höher liegen (die Durchschnittsrendite bei offenen Immobilienfonds lag nach Angaben des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI) in den vergangenen zehn Jahren bei 4,1%, bei Fonds mit überwiegend deutschen Immobilien deutlich darunter).

### **Höhere Erträge durch günstigen Einkauf**

Die Akquisition von Immobilienfondsbeteiligungen sowie die Ankaufsabwicklung erfolgt durch erfahrene

Mitarbeiter der HTB-Gruppe (vgl. Schaubild) und kompetente Berater. Dies sorgt für einen günstigen Ankauf und dadurch für günstige Ertragsaussichten.

### **Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe**



### **Know-how durch Spezialisierung und Erfahrung**

Die HTB-Gruppe hat sich im Unterschied zu anderen Initiatoren auf den Erwerb von Beteiligungen am Zweitmarkt für geschlossene Fonds spezialisiert. In den vergangenen Jahren hat die HTB-Gruppe mit ihren Zweitmarktfonds Fondsanteile mit einem Nominalkapital 110 Mio. Euro erworben.

### **Keine Interessenkonflikte**

Die von der HTB-Gruppe aufgelegten Zweitmarkt-Immobilienfonds investieren ausschließlich in geschlossene Fonds anderer Initiatoren. Die daraus resultierende Unabhängigkeit der HTB-Gruppe bietet die Gewähr dafür, dass beim Einkauf von Fondsanteilen auf dem Zweitmarkt ausschließlich nach Marktkriterien entschieden wird.

Insofern gelten für die Zweitmarktfonds der HTB-Gruppe die gleichen Investitionsgesichtspunkte, nach denen auch ein professioneller Investor entscheiden würde, der am Zweitmarkt Fondsanteile für das eigene Portfolio erwirbt. Interessenkonflikte, die beim Erwerb von Anteilen an selbst aufgelegten Fonds unvermeidlich wären, sind damit von vornherein ausgeschlossen.

### **Bewertungskompetenz durch führende deutsche Ratingagentur**

Der Wert einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds wird ganz überwiegend durch die im Fonds befindlichen Immobilien bestimmt.

Für diese Bewertung ist ein großes Know-how hinsichtlich Standorten, Mieterstrukturen etc. notwendig. Um zu einer sachgerechten fundierten Wertindikation für die einzelnen Immobilien zu kommen, ist es gelungen, die Feri Rating & Research GmbH als kompetenten Partner zu gewinnen. Die Feri Rating & Research GmbH ist eines der renommiertesten Bewertungsunternehmen im Immobilienbereich in Europa. Die von Feri gelieferten Wert bestimmenden Faktoren für die Immobilien der Zielfonds werden anschließend weiter aufbereitet, um einen Angebotspreis für die Beteiligungen an den Zielfonds zu ermitteln.

#### ***Deutschland – Europas Top-Immobilienstandort***

Der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG wird überwiegend in deutsche Immobilien investieren. Der Immobilienmarkt in Deutschland profitiert von der anhaltend positiven Wirtschaftsentwicklung. Die Leerstände bei Büroimmobilien sind rückläufig, die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen wird getrieben durch die wiedererwachte Konsumlust der Deutschen, und in den Ballungsregionen sorgt die hohe Nachfrage nach Wohnungen für steigende Mietpreise.

Deutschland ist nach Ansicht nationaler und internationaler Investoren einer der attraktivsten Immobilienstandorte in Europa. Im laufenden Jahr sei Deutschland europaweit gar der Top-Standort für Immobilieninvestitionen, so das Ergebnis einer Studie der internationalen Unternehmensberatung Ernst & Young. Bereits 2007 erreichten die Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien mit rund 55 Milliarden Euro ein neues Rekordniveau. Gegenüber 2006 entspricht diese Summe einem Plus von elf Prozent.

Im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Ländern verzeichnet der deutsche Immobilienmarkt eine nach wie vor robuste Entwicklung. Die gute Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt die Nachfrage nach Büroflächen in jüngster Zeit stark ansteigen. Der Mehrbedarf an Büros lag 2007 bei rund 1,4 Millionen Quadratmetern. Nach Ansicht des auf Immobilienanalysen spezialisierten Beratungsunternehmens BulwienGesa soll die Zahl der Bürobeschäftigten bis 2011 um jährlich etwa drei Prozent steigen, wovon die Büronachfrage profitieren wird.

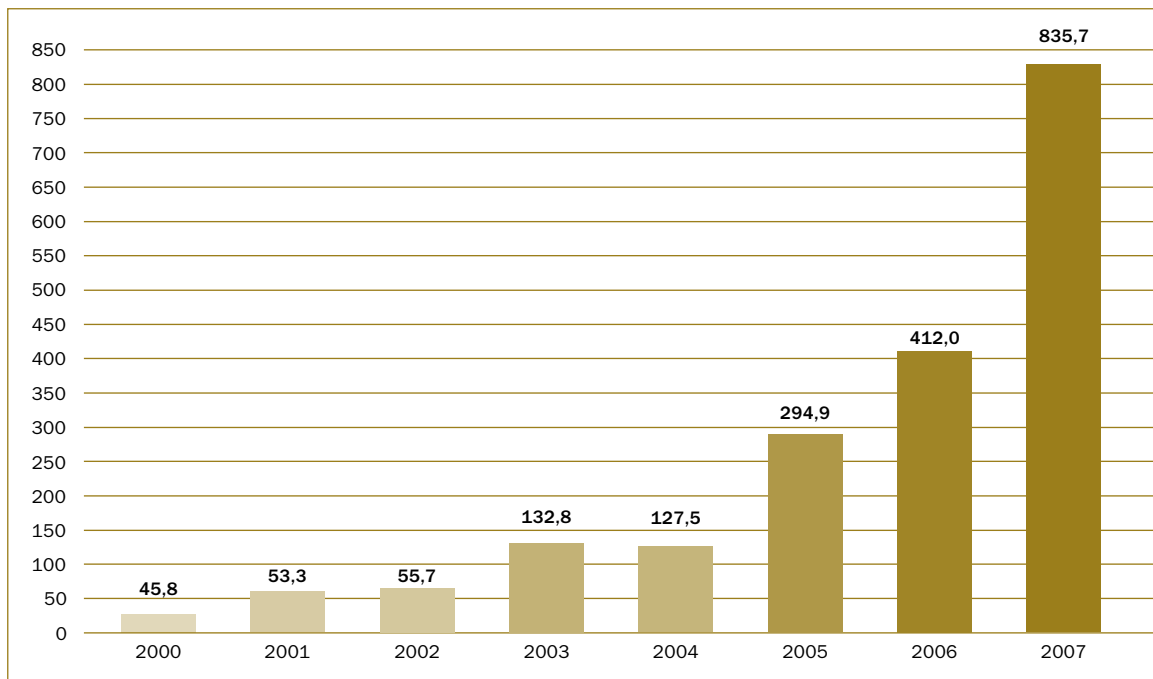
Auf dem Erstmarkt werden derzeit nur wenige geschlossene Fonds mit deutschen Immobilien angeboten. Auf dem Zweitmarkt bietet sich dagegen die Möglichkeit, in zahlreiche Beteiligungen solcher Fonds zu investieren und an der positiven Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt teilzuhaben. Oftmals lassen sich auf dem Zweitmarkt mit einem Immobilieninvestment höhere Renditen erzielen als beim Direkterwerb einer Immobilie, da hier der Käuferwettbewerb geringer ist.

#### ***Immobilienfonds dominieren den Zweitmarkthandel***

Mit einer Verdopplung der Umsätze hat der Zweitmarkt sein dynamisches Wachstum 2007 fortgesetzt. Insgesamt wurden Beteiligungen für 836 Millionen Euro gehandelt, so die Ergebnisse der „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2008“ des Analysehauses Feri Rating & Research GmbH. Rechnet man die geschätzte Dunkelziffer der nicht gemeldeten Umsätze hinzu, wurde 2007 sogar erstmals die Umsatzgrenze von einer Milliarde Euro überschritten. Immobilien haben sich – neben Schiffen – mittlerweile zur wichtigsten Anlageklasse auf dem Zweitmarkt entwickelt. Im Jahr 2007 waren sie mit rund 578 Millionen Euro die umsatzstärkste Anlageklasse auf dem Zweitmarkt. Ihr Anteil am gesamten Zweitmarkthandel betrug 65 Prozent. Vergleicht man diese Zahlen mit dem Platzierungsvolumen am Erstmarkt, wird jedoch deutlich, dass der Handel mit Immobilienbeteiligungen noch deutliches Wachstumspotenzial aufweist. Laut der Gesamtmarktstudie von Feri Rating & Research GmbH wird das platzierte Eigenkapital aller geschlossenen Immobilienfonds Ende 2008 auf rund 100 Milliarden Euro geschätzt, wovon derzeit nur ein sehr geringer Teil tatsächlich gehandelt wird.

HTB hat 2006 mit einem der ersten Immobilien-Zweitmarktfonds eine Vorreiterrolle in diesem Marktsegment übernommen. Die zunehmende Zahl institutioneller Käufer lässt für die nahe Zukunft ein ähnlich hohes Umsatzwachstum beim Handel mit Immobilienfonds wie in den vergangenen Jahren erwarten. Dieser Entwicklung trägt HTB Rechnung und gibt Anlegern mit dem zweiten Immobilienfonds die Möglichkeit, sich an diesem Markt zu beteiligen.

## Zweitmarkt auf Wachstumskurs



Zweitmarktumsätze in Mio. Euro (exkl. geschätzter Dunkelziffer)  
Quelle: Loipfinger/Feri: „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2008“

### **Hohes Ankaufspotenzial**

Der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds steht insgesamt noch am Anfang seiner Entwicklung. Der Umsatz im Zweitmarkt betrug im Jahr 2007 nach der „Marktstudie der Beteiligungsmodelle“ von Stefan Loipfinger für alle Beteiligungsmodelle (also Immobilien, Schiffe u.a.) erst 836 Mio. Euro (bzw., mit geschätzter Dunkelziffer, 1 Mrd. Euro). Angesichts der Tatsache, dass das gesamte Fondsvolumen für geschlossene Immobilienfonds dieser Marktstudie zufolge bei 180 Mrd. Euro lag (für Immobilienfonds mit deutschen Objekten 136 Mrd. Euro), besteht also ein sehr hohes Ankaufspotenzial. Nach den Erfahrungen im Zweitmarkt für Schiffsbeteiligungen geht HTB davon aus, dass auch der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds eine ähnlich hohe Dynamik entfalten

wird. Es wird daher erwartet, dass das geplante Fondsvolumen des Dachfonds von 10 Mio. Euro plangemäß in Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert werden kann.

### **Kapitalrückfluss**

Für die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG wird mit einer durchschnittlichen Vermögensvermehrung von circa 7% pro Jahr vor Steuern und ca. 5,5% p. a. nach Steuern gerechnet. Insgesamt wird für den Anleger mit einem Gesamttrückfluss von ca. 180% nach Steuern gerechnet (Prognose Standardmodell, siehe Seite 44 ff.).

#### **HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG im Überblick**

- Optimale Risikostreuung durch Investitionen in unterschiedliche Immobilien und Immobilienmärkte
- Diversifikation sorgt für ein reduziertes Risiko und stabile Erträge
- Bessere Bewertungsmöglichkeit von Immobilieninvestitionen auf der Grundlage von IST-Zahlen und Fakten
- Hohe Bewertungskompetenz aufgrund fundierter Datenbank
- Exklusive Kooperation mit der Feri Rating & Research GmbH als einem der renommiertesten Analyse- und Ratingunternehmen im Immobilienbereich zwecks optimaler Wertermittlung
- Höhere Erträge durch günstigen Einkauf in stark wachsendem Zweitmarktsegment
- Strategie „Kauf und Halten“
- Als Sachwertanlage interessant bei aktueller Inflationsentwicklung
- Ca. 7 % durchschnittliche Vermögensmehrung p.a. vor Steuern erwartet (Prognose Standardmodell)
- Vorabgewinn von 5 % p.a. bei frühzeitiger Einzahlung der Einlage (Frühzeichnerbonus)
- Sicherheit durch laufende Zielfondsbetreuung und Beteiligungscontrolling
- Langjähriges Know-how der HTB-Gruppe im Zweitmarktbereich
- Anlage in einen chancenreichen/boomenden Markt
- Steuergünstige Anlage durch steuerfreie Veräußerungsgewinne
- vorrangige Ausschüttungen an die Anleger vor Gewinnbeteiligung des Initiators
- Keine Nachschusspflicht über die Einlage hinaus

# Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG ist ein unternehmerisches Engagement, das auch verschiedene Risiken beinhaltet. Die zukünftige Entwicklung der Beteiligung hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die derzeit nicht vorhersehbar sind und von den zugrunde liegenden Ausgangsdaten und Prämissen dieses Beteiligungsangebotes abweichen können. Es kann somit zu negativen Auswirkungen auf die Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft kommen, was die Höhe der Auszahlungen an die Anleger vermindern kann. Die nachfolgenden Ausführungen sollen den Anlegern einen Überblick über die mit einer Beteiligung an dieser Immobiliengesellschaft verbundenen Risiken vermitteln. Dabei wird zwischen anleger-, anlage- und prognosegefährdende Risiken unterschieden:

- Als anlegergefährdende Risiken werden diejenigen Risiken bezeichnet, die beim Anleger nicht nur zum Verlust der gesamten Beteiligungssumme führen, sondern auch weiteres Vermögen gefährden können.
- Unter den anlagegefährdenden Risiken sind diejenigen Risiken zu verstehen, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Vermögenslage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligungssumme führen können.
- Prognosegefährdend sind diejenigen Risiken, deren Eintritt das Ergebnis der Emittentin belasten und somit die Höhe der Auszahlung an die Anleger verringern können.

Das Auftreten einzelner oder auch das Zusammenwirken mehrerer Risikofaktoren kann dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung erheblich verschlechtern kann. Das maximale Risiko besteht dann im Totalverlust des eingesetzten Kapitals inkl. Agio zuzüglich der Verbindlichkeiten aus einer evtl. auf Anlegerebene eingegangenen Fremdfinanzierung der Beteiligung.

Angesprochen werden Anleger mit wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Grundkenntnissen. Dennoch wird die Inanspruchnahme einer kompetenten Beratung zum Beispiel durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater empfohlen, damit

sich der Anleger ein umfassendes Bild über diese Kapitalanlage verschaffen kann.

## **Anlegergefährdende Risiken**

### **Anteilsfinanzierung**

Dieses Beteiligungsangebot beinhaltet kein Angebot über eine Finanzierung der zu leistenden Beteiligungssumme. Für den Anleger besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, die Beteiligung über einen Kredit bei seiner Hausbank zu finanzieren. Sofern sich die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung gegenüber der Prospektprognose verschlechtern sollte, besteht die Möglichkeit, dass die Entnahmen den Kapitaldienst des in Anspruch genommenen Kredits möglicherweise nicht decken. Ferner wird auf steuerliche Risiken im Falle der fremdfinanzierten Einlage im Hinblick auf eine fehlende Überschusserzielungsabsicht hingewiesen.

### **Haftung als Treugeber**

Die Haftung des Treugebers ist grundsätzlich auf die Höhe seiner Einlage zuzüglich Agio begrenzt. 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 Treuhand- und Verwaltungsvertrages freizuhalten. Über die diesbezüglich bestehenden Risiken klärt der folgende Absatz auf.

### **Haftung als Kommanditist**

Die Haftung eines Kommanditisten ist während der Beteiligung ausgeschlossen, soweit die Kommanditeinlage geleistet wurde. Werden jedoch die Kapitalanteile durch Entnahmen unter die eingezahlte Kommanditeinlage gemindert, lebt die Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB bis maximal in Höhe der Kommanditeinlage wieder auf. Gleiches gilt, soweit Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der eingezahlten Kommanditeinlage gemindert ist. Die Inanspruchnahme eines Kommanditisten aus seiner Haftung kann bedeuten, dass er erhaltene Auszahlungen/Entnahmen an die Gesellschaft zurückzahlen muss.

Aus der Gesellschaft ausgeschiedene Gesellschafter haften für Verbindlichkeiten, die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens aus der Gesellschaft begründet waren. Dies gilt für die Dauer von 5 Jahren ab dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister eingetragen wurde.

### **Anlagegefährdende Risiken**

#### **Laufzeit und Handelbarkeit**

Die Beteiligung kann erstmals zum 31.12.2023 gekündigt werden. Eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung an Dritte ist möglich. Bei den angebotenen Gesellschaftsanteilen handelt es sich um beschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein Markt erst entsteht. 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.

#### **Vertragspartner**

Sollten wesentliche Vertragspartner, zum Beispiel durch eine Insolvenz, ausfallen, besteht das Risiko, dass vereinbarte Leistungen nicht mehr oder nur zu höheren Kosten erbracht werden können. Die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung kann sich in einem solchen Fall deutlich verschlechtern.

#### **Rückabwicklung der Beteiligung**

Aufgrund von derzeit nicht vorhersehbaren Ereignissen könnte es notwendig werden, dass die Beteiligung an der Gesellschaft rückabgewickelt werden muss. Ein denkbarer Grund könnte die nicht vollständige Einwerbung des Eigenkapitals sein. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Gesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Einlagen zurück zu erstatten. Dies könnte für die Anleger zu einem teilweisen Verlust oder im schlimmsten Fall sogar zu einem Totalverlust ihrer Kommanditeinlage inkl. Agio führen.

#### **Blind Pool**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der Ankauf der Zweitmarkteteiligungen durch die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG noch nicht erfolgt. Es ist vorgesehen, dass Beteiligungen an Fonds renommierter Emissionshäuser angekauft werden. Es besteht dabei die Möglichkeit, dass es zu Fehleinschätzungen der anzukaufenden Beteiligungen kommen kann, die zu geringeren Ergebnissen führen als geplant. Ebenso steht die Anzahl der Beteiligungen und die jeweilige Beteiligungshöhe zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest, so dass dies negativen Einfluss auf die Risikostreuung und das geplante Ergebnis haben kann.

### **Prognosegefährdende Risiken**

#### **Investitionskosten/Eigenkapitalplatzierung**

Sollte die Eigenkapitalplatzierung nur unzureichend, d.h. unter den Plandaten erfolgen, so sind die fixen Aufwandspositionen im Verhältnis zum eingeworbenen Eigenkapital relativ höher. Dies hätte eine Verschlechterung der Liquiditätslage der Gesellschaft zur Folge und damit verbunden auch eine Verringerung der Wirtschaftlichkeit der Beteiligung.

#### **Ertragssituation, Markt**

Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere eine Abschwächung der Mietmärkte oder der Ausfall von Mietern negative Konsequenzen für die Zielfonds und damit auch für die vorliegende Beteiligungsgesellschaft haben werden.

#### **Niedrigere Betriebsergebnisse/ Veräußerungserlöse**

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erwirbt, welche die bei ihrem Ankauf erwarteten Vermietungsergebnisse nicht erreichen und/oder bei denen ein Veräußerungserlös der betreffenden Immobilie(n) nicht in erwarteter Höhe realisiert werden kann. Dies hätte eine Verschlechterung der Liquiditätslage der Gesellschaft zur Folge und damit verbunden auch eine Verringerung der Auszahlungen an die Anleger.

### **Gebäude- und Haftpflichtschäden**

Die Zielfonds tragen während der Betriebsphase grundsätzlich das Risiko von Schäden an den von ihnen gehaltenen Immobilien bis hin zu einem Totalverlust bzw. das Risiko von Schäden, die Dritten bei deren Vermietung entstehen können. Es kann sein, dass nicht alle Schadensfälle durch Versicherungspolicen gedeckt sind. Zudem besteht das Risiko, dass der bzw. die Versicherer aus Gründen der Insolvenz Verträge ganz oder teilweise nicht erfüllen kann bzw. können. Die zusätzlichen Kosten würden in solchen Fällen die Fondsgesellschaft belasten und somit die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

### **Überschreitung von Kostenansätzen und Zinsen**

Es besteht das Risiko, dass Kostenansätze und Fremdkapitalzinsen, welche im Prospekt genannt werden, tatsächlich überschritten und damit weniger Erträge für die Anleger erwirtschaftet werden.

### **Zielfondsrisiko**

Es besteht das Auswahl- und Mittelzuordnungsrisiko, dass die Zielfonds im Gegensatz zu der beabsichtigten Risikostreuung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gleichförmig schwächer verlaufen als erwartet. Es besteht die Möglichkeit, dass einzelne Zielfonds die bei ihrem Ankauf erwarteten Ergebnisse nicht erwirtschaften oder ganz ausfallen. Die Rendite der Anleger würde sich in diesen Fällen verschlechtern.

### **Verlängerung der Ankaufphase**

Die Ankaufphase für die am Markt zur Verfügung stehenden Zielfonds kann auf Grund von Marktgegebenheiten länger dauern als geplant und daher die Laufzeit des Fonds verlängern und/oder die Rendite des Fonds vermindern.

### **Verspätete Einzahlung von Anlegern**

Es besteht das Risiko, dass Anleger die von ihnen gezeichnete Einlage nicht oder nicht vollständig einzahlen mit der Folge, dass u.U. Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Beteiligungsankäufen aufgenommen werden müssen und entsprechende Zinsaufwendungen entstehen, die das Ergebnis der Fondsgesellschaft belasten und damit die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

### **Verlängerung der Fondslaufzeit**

Sollten die Beteiligungsgesellschaften die von ihnen verwalteten Immobilien länger als veranschlagt nutzen und/oder sollte eine Veräußerung der Beteiligungen auf dem Zweitmarkt im Falle einer geplanten Auflösung der Fondsgesellschaft nicht erfolgen können, verlängert sich die kalkulierte Fondslaufzeit. Dies kann die Höhe der Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflussen.

### **Steuerrecht**

Das Steuerrecht unterliegt ständigen Veränderungen. Aus diesem Grund kann das dargestellte Ergebnis der Kommanditisten aufgrund von Gesetzesänderungen, Änderungen der Rechtsprechung oder abweichenden Auffassungen der Finanzverwaltung nachteilig beeinflusst werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzbehörden den hier zugrunde gelegten steuerlichen Annahmen ganz oder teilweise nicht folgen und sich daraus für den Anleger nachteilige Folgen ergeben können.

Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass während der Fondslaufzeit die gegenwärtig noch bestehende Steuerfreiheit auf Veräußerungsgewinne nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren entfällt. Dies kann in Abhängigkeit von der individuellen steuerlichen Situation erhebliche Auswirkungen auf die Steuerzahlungen und auf die prognostizierten Kapitalrückflüsse nach Steuern für die Anleger haben.

Ebenso ist auf das nicht von der Fondsgesellschaft beeinflussbare Risiko hinzuweisen, dass Zielfonds, an denen die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ihre Immobilien zwar nach Ablauf der für sie geltenden 10-Jahres-Frist, jedoch innerhalb von 10 Jahren seit Beteiligungserwerb durch die Fondsgesellschaft veräußern. In diesem Fall unterliegen entstehende Veräußerungsgewinne der individuellen Besteuerung beim Anleger der Fondsgesellschaft. Dies kann zu Minderungen der prognostizierten Kapitalrückflüsse nach Steuern beim Anleger führen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der finanziellen Auswirkungen für die Anleger davon ausgegangen wurde, dass diese einen

steuerlichen Totalüberschuss erzielen.

In zwei Urteilen aus dem Jahr 2007 hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung zur Abgrenzung der vermögensverwaltenden von der gewerblichen Tätigkeit im Zusammenhang mit der Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern erweitert. So wurde entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung beweglicher Wirtschaftsgüter dann zu gewerblichen Einkünften führt, wenn die Veräußerung der Wirtschaftsgüter von Beginn an zum betrieblichen Konzept gehört hat und der Gewinn aus der Veräußerung zur Erreichung eines Totalgewinnes notwendig ist.

Bei dem hier vorliegenden Konzept handelt es sich nicht um die Vermietung beweglicher Wirtschaftsgüter. Dennoch besteht das Risiko, dass die neue BFH-Rechtsprechung auch auf das vorliegende Beteiligungsangebot anzuwenden ist. Dies hätte zur Folge, dass die Einkünfte der Gesellschaft zusätzlich der Gewerbesteuer unterliegen würden. Zudem

wäre ein Gewinn aus der Veräußerung der Zweitmarkteteiligungen sowohl einkommen- als auch gewerbsteuerpflichtig. Die zusätzliche steuerliche Belastung könnte somit zu einer geringeren Rendite für die Anleger führen.

#### ***Risikokumulation***

Durch das kumulative Auftreten mehrerer der vorgenannten Faktoren können deutlich schlechtere Ergebnisse als prognostiziert erwirtschaftet werden. Dies hätte eine entsprechend negative Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung. Eine Beteiligung wird daher nur Anlegern empfohlen, die aufgrund ihrer Einkunfts- und Vermögenssituation im Extremfall auch einen Totalverlust der Beteiligung hinnehmen können.

Aus Sicht der Anbieterin bestehen keine weiteren wesentlichen Risiken für den Anleger, die Vermögensanlage selbst oder die Prognose als die in diesem Abschnitt dargestellten.





## Wirtschaftliche Grundlagen der Beteiligung

Angeboten wird eine Beteiligung als Kommanditist/Treugeber an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Gesellschaft sind der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft oder der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbarer ausländischer Rechtsformen. Die Anleger werden auf Wunsch als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft wird den überwiegenden Teil des eingeworbenen Eigenkapitals in bereits bestehende geschlossene Immobilienfonds (Kommanditgesellschaften) investieren. Die Prognoseberechnung des Prospektes unterstellt eine Anlagedauer von 14 Jahren ab Abschluss der Investitionsphase der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG.

Der Erwerb bereits bestehender Immobilienfondsbeteiligungen stellt die wesentliche Investition der Gesellschaft dar. Weitere Aufwendungen fallen lediglich in Form von Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligungen sowie in Form von fondsabhängigen Kosten an. Die Nettoeinnahmen aus der Emission decken planmäßig die Anschaffungskosten der Beteiligungen vollständig ab und reichen somit für die Realisierung der Anlageziele aus. Sollte die Gesellschaft von der Möglichkeit der Zwischenfinanzierung der geplanten Investitionen Gebrauch machen, werden in entsprechendem Umfang die Nettoeinnahmen zur Rückführung der Zwischenfinanzierungsmittel verwendet. Für weitere Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht verwendet.

Mit dem Ankauf der Immobilienfondsbeteiligungen wurde noch nicht begonnen; es kann jedoch bereits vor vollständiger Einwerbung des Kommandit- bzw. Treuhandkapitals damit begonnen werden.

Behördliche Genehmigungen in Bezug auf den Beteiligungserwerb der Zielfonds oder andere Tätigkeiten der Fondsgesellschaft sind nicht erforderlich. Es wird erwartet, dass die anfänglichen Auszahlungen aus den Zielfonds die laufenden Verwaltungskosten der Beteiligungsgesellschaft in der Investitionsphase abdecken.

### ***Die Investitionsobjekte: Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds***

Bei geschlossenen Fonds handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen an Personengesellschaften. Diese sind im Vergleich zu anderen Formen der Kapitalanlage relativ komplex und weit aus weniger fungibel als beispielsweise Aktien oder Anleihen. Während für Letztere ein öffentlich zugänglicher, liquider Markt – die Börse – existiert, sind Beteiligungen an Personengesellschaften zunächst nicht ohne weiteres handelbar. Sie werden in der Regel langfristig und meist auch auf unbestimmte Zeit eingegangen.

Will sich ein Anleger vorzeitig von seiner Beteiligung trennen, dann ist dies zwar grundsätzlich möglich, doch nur unter der Voraussetzung, dass er einen Käufer für seinen Anteil an der betreffenden Fondsgesellschaft findet. Das Spektrum möglicher Motive für einen Verkauf ist dabei breit gefächert. Oft sind Veränderungen der Lebensumstände oder der individuellen Vermögenslage (z.B. Optimierung des Beteiligungsportfolios, Mitnahme von Anlagegewinnen, steuerliche Erwägungen, Erbfall oder sonstiger Liquiditätsbedarf) der Grund, warum Fondsanteile zum Kauf angeboten werden.

Fondsanteile aus zweiter Hand bieten anderen Anlegern interessante Investmentchancen. Neu aufgelegte geschlossene Fonds können noch keine

Historie ausweisen, so dass die Fondszeichner auf die Kompetenz des Initiators vertrauen müssen und sich lediglich in der Leistungsbilanz darüber informieren können, wie erfolgreich sich früher aufgelegte Fonds desselben Anbieters entwickelt haben. Im Unterschied dazu kann sich ein potenzieller Zweitmarkt-Käufer detailliert über die bisherige Entwicklung eines Fonds informieren, dessen Anteil ihm zum Kauf angeboten wurde. Erwirbt er den Anteil zu einem entsprechend günstigen Preis, dann können auch Beteiligungen an solchen Fonds attraktive Renditen erwirtschaften, deren Auszahlungen nicht die ursprünglich prospektierte Höhe erreichen.

#### ***Zweitmarkt-Know-how und Risikostreuung***

Die Entscheidung darüber, bei welchen Fonds der Kauf von Zweitmarktanteilen lohnt und welcher Preis für die zu erwerbenden Anteile angemessen ist, erfordert allerdings ein umfangreiches Fachwissen und entsprechende Erfahrungen, über die viele Anleger nicht verfügen. Mit einer Beteiligung am hier angebotenen Zweitmarkt-Dachfonds können sie jedoch die Erfahrungen des Managements der HTB-Gruppe bei der Bewertung geschlossener Immobilienfonds nutzen. In den vergangenen Jahren wurden die hauseigene Bewertungsdatenbank erheblich erweitert und die Bewertungsprozesse optimiert, so dass trotz der Komplexität der Bewertungen eine rasche Preisfindung möglich ist. Unterstützt wird HTB dabei von den Analysten der führenden deutschen Ratingagentur Feri Rating & Research AG. Feri bewertet alle immobilienbezogenen Faktoren wie Lage oder Marktpotenzial und liefert so wichtige Wertindikatoren. Durch die professionellen Bewertungsprozesse kann die HTB-Gruppe den Ankauf von Beteiligungen für die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG in kurzer Zeit zu bestmöglichen Preisen realisieren. Durch die Verteilung des Anlagekapitals auf Beteiligungen an einer Vielzahl unterschiedlicher Zielfonds wird zugleich eine breite Risikostreuung erreicht, wie sie für einen einzelnen Anleger selbst mit relativ hohen Anlagesummen kaum darstellbar wäre.

#### ***Unabhängigkeit vermeidet Interessenkonflikte bei Zielfondsauswahl***

Die HTB-Gruppe legt selbst keine geschlossenen Immobilienfonds auf und investiert mit dem hier

angebotenen Zweitmarktfonds ausschließlich in Beteiligungen an Zielfonds, die von anderen Initiatoren aufgelegt wurden. Bei Zweitmarktfonds anderer Anbieter, die sich oft zu einem beträchtlichen Anteil an geschlossenen Fonds aus dem eigenen Haus beteiligen, kann es zu Interessenkonflikten kommen, die bei den von der HTB-Gruppe aufgelegten Zweitmarktfonds aufgrund der Unabhängigkeit gegenüber den Initiatoren der Zielfonds von vornherein vermieden werden. Für die Auswahl der Zielfonds, in die die Fondsgesellschaft investiert, sind daher allein jene Gesichtspunkte maßgeblich, nach denen auch ein anderer professioneller Investor bei der Auswahl und beim Kauf von Zweitmarktanteilen entscheiden würde.

#### ***Immobilienfonds-Zweitmarktanteile – ein Markt mit großem Potenzial***

Der Zweitmarkthandel mit Immobilienfonds hat seit der Auflage des ersten HTB-Immobilienfonds im Jahr 2006 stark zugenommen. Relativ unbeachtet von der Öffentlichkeit – im Fokus der Medien stand bislang der Handel mit Schiffsfonds – haben sich Immobilienfonds 2007 zur umsatzstärksten Anlageklasse auf dem Zweitmarkt entwickelt, auf die 2007 knapp zwei Drittel des gesamten Zweitmarktumsatzes entfiel.

Betrachtet man die Platzierungshistorie auf dem Erstmarkt, so erreichte das Handelsvolumen 2007 noch nicht einmal ein Prozent des insgesamt in geschlossenen Immobilienfonds gebundenen Eigenkapitals. Selbst wenn nur ein kleiner Teil der Erstanleger als potenzielle Verkäufer in Frage kämen, bliebe noch ein erhebliches Wachstumspotenzial.

Profitiert hat der Zweitmarkthandel von der gestiegenen Aufmerksamkeit in den Medien, die dazu geführt hat, dass immer mehr Anleger, aber auch Anlageberater, den Verkauf geschlossener Beteiligungen prüfen. Der Initiator des vorliegenden Beteiligungsangebots geht daher davon aus, dass das vorgesehene Investitionsvolumen von 10 Millionen Euro zügig in Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert werden kann.



**Deutschlands Immobilienmarkt :  
Bei Investoren weiterhin gefragt**

Der hier angebotene Fonds wird hauptsächlich Anteile an geschlossenen Fonds erwerben, die in gewerbliche Immobilien in Deutschland investiert sind. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat in den vergangenen Jahren eine ausgesprochen positive Entwicklung verzeichnet. Im Vergleich zu Ländern wie Großbritannien oder Spanien wurde Deutschland relativ gering von der Bankenkrise beeinflusst. Im Gegenteil: Der deutsche Immobilienmarkt zeigt sich in einer robusten Verfassung mit weiter steigenden Mieten und sinkenden Leerständen.

Das Interesse an deutschen Immobilien lässt sich auch an den Umsatzzahlen bei Immobilienverkäufen ablesen. Im Jahr 2007 wurde mit 55 Milliarden Euro ein neuer Rekordwert erzielt, eine Steigerung um elf Prozent gegenüber 2006. Am gefragtesten

waren Büroimmobilien in deutschen Großstädten, auf die mit 31 Milliarden Euro mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes entfiel. In einer Umfrage des internationalen Beratungsunternehmens Ernst & Young unter Immobilieninvestoren zeigten sich diese hinsichtlich der Entwicklung des deutschen Marktes überwiegend positiv gestimmt. 2008 ist Deutschland für die befragten Investoren sogar der Top-Standort für Immobilieninvestitionen in Europa.

Die hohe Nachfrage nach Büroflächen hat im Jahr 2007 in den fünf Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg und München zu einem starken Anstieg der vermieteten Fläche geführt. Gegenüber 2006 betrug der Zuwachs der Vermietungsleistung 15 Prozent auf 2,97 Millionen Quadratmeter. Als Folge der positiven Arbeitsmarktentwicklung lag der Mehrbedarf an Büros bei 1,4 Millionen Quadratmetern. Der für alle fünf Städte

berechnete Spitzenmietpreisindex hat im Jahresvergleich um 4,6 Prozent zugelegt und erreichte damit den höchsten Stand seit dem zweiten Quartal 2003. Für 2008 erwartet das Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle aufgrund der guten Nachfrage und rückläufiger Leerstände weiterhin steigende Mietpreise.

Die Leerstandsrate ist 2007 um acht Prozent auf 9,7 Prozent gesunken, bei modernen und qualitativ hochwertigen Büros liegt die Quote bei nur drei Prozent.

Eine vom Urban Land Institute (ULI) und Pricewaterhouse Coopers (PWC) im März 2008 herausgegebene Studie sieht den deutschen Immobilienmarkt auch künftig im Aufwind: Die Arbeitslosenrate falle, die Exporte stiegen und die guten wirtschaftlichen Fundamentaldaten machten die deutsche Wirtschaft widerstandsfähig gegen äußere Einflüsse. Laut ULI und PWC belebt sich der deutsche Immobilienmarkt ungeachtet der Turbulenzen an den internationalen Märkten.



### Die Leistungsbilanz

Die HTB Immobilienfonds GmbH konzipiert die hier vorgestellte Dachfondsgesellschaft basierend auf einem breiten Wissens- und Erfahrungsschatz aus dem Zweitmarkt. Die HTB-Gruppe gehört zu den Ersten, die sich dem Zweitmarkt für geschlossene Fonds gewidmet und diesen auf ein festes Fundament gestellt hat.

In den vergangenen Jahren hat die HTB-Gruppe im Rahmen von 9 Publikumsfonds geschlossene Fondsbeteiligungen mit einem Nominalkapital von 112 Millionen Euro angekauft. Eine testierte Leistungsbilanz auf den 31.12.2007 liegt vor.

Fondsgesellschaft	Emissions-jahr	Eigenkapital in T€	angekauftes Nominalkapital in T€	durchschnittlicher Ankaufskurs	Anzahl angekaufte Fonds	Kumulierte Auszahlungen
• HTB Dritte KG <sup>1)</sup>	2003	6.316	9.088	60%	83	63%
• HTB Vierte KG <sup>1)</sup>	2004	6.500	7.031	80%	81	31%
• HTB Fünfte KG <sup>1)</sup>	2005	12.000	12.475	83%	119	26%
• HTB Sechste KG <sup>1)</sup>	2006	20.000	21.570	80%	149	13%
• HTB Siebte KG <sup>1)</sup>	2006	20.000	21.529	81%	192	6%
• HTB Immobilienfonds KG*	2006	16.200	19.660	50%	69	0%
• HTB Achte KG <sup>1)</sup>	2007	10.000	10.363	80%	130	0%
• HTB Neunte KG <sup>1)/**</sup>	2007	10.000	8.364	80%	107	0%
• HTB Zehnte KG <sup>1)/***</sup>	2008	11.535	2.440	75%	30	0%
<b>Gesamt</b>		<b>112.551</b>	<b>112.520</b>			

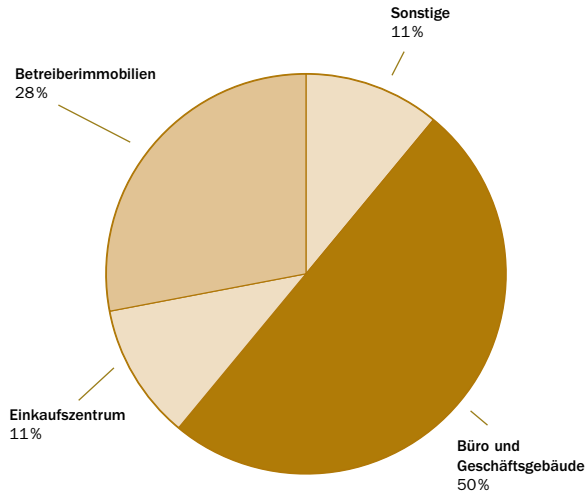
<sup>1)</sup> Schiffsfonds  
 \* in der Investitionsphase  
 \*\* in der Platzierung

Stand: 01.08.2008

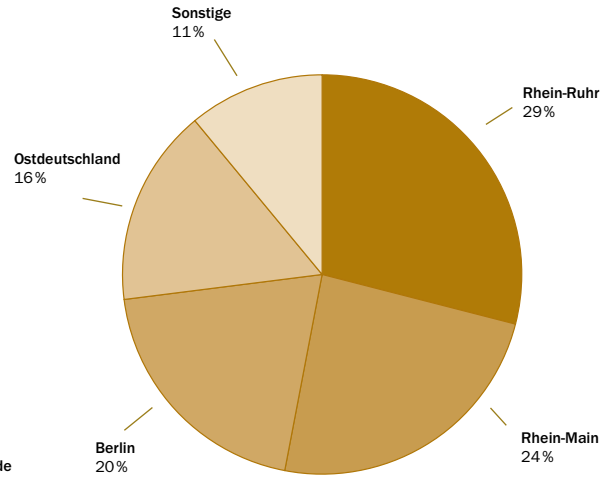
Der erste Zweitmarktfonds der HTB für geschlossene Immobilienfonds befindet sich noch in der Investitionsphase und ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an 69 verschiedenen Fondsgesell-

schaften mit unterschiedlichen Nutzungsarten bundesweit investiert. Die nachfolgenden Graphiken zeigen die breite Risikodiversifikation über die verschiedenen Standorte und Nutzungsarten.

### Anschaffungskosten nach Nutzungsarten

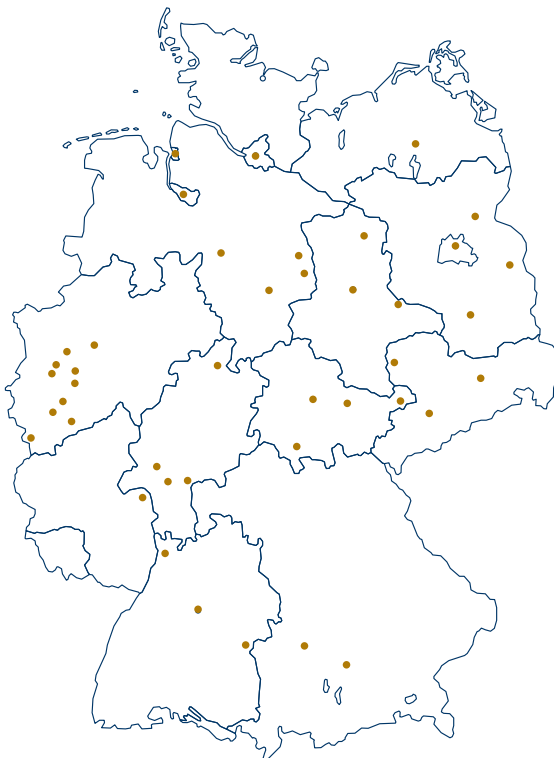


### Anschaffungskosten nach Regionen



Stand: 01.08.2008

### Standorte in Deutschland



### **Erfolgsfaktor Bewertungskompetenz**

Für den wirtschaftlichen Erfolg einer Investition am Zweitmarkt für geschlossene Fonds ist die richtige Bewertung der für einen Erwerb in Frage kommenden Zweitmarktbeiträgen von entscheidender Bedeutung. Durch eine Exklusivvereinbarung mit der Feri Rating & Research GmbH konnte die HTB-Gruppe einen renommierten und erfahrenen Partner für die Erstellung von Preisindikationen für die Investitionen ihres Zweitmarktfonds gewinnen.



### **Feri Rating & Research AG**

Bei der Feri Rating und Research AG („Feri“) handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der Feri Finance AG, Bad Homburg. Feri gilt als eines der renommiertesten Analyse- und Ratingunternehmen in Deutschland. Feri ist für eine internationale Klientel tätig und verfügt über eigene Tochtergesellschaften in den USA, Großbritannien und Frankreich.

Feri hat sich im Bereich der Analyse von Immobilienmärkten und der Immobilienbewertung einen Namen gemacht und erstellt für eine Vielzahl von Investoren Immobilien Ratings.

Auch im Bereich der systematischen Prüfung und Analyse von geschlossenen Immobilienfonds ist Feri tätig. Diesbezüglich hat Feri als eines der ersten Ratingunternehmen ein Ratingverfahren zur systematischen Prüfung der Qualität geschlossener Immobilienfonds entwickelt.

Hierbei kann sich Feri auf die eigene „Feri Immobilien Datenbank“ stützen, die eine verlässliche, wissenschaftlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die Wertfindung bei konkreten Immobilienobjekten bietet. Diese Datenbank deckt alle Fachgebiete ab, die zur Immobilienmarktanalyse benötigt werden und umfasst lange Zeitreihen für Preise, Mieten und Renditen auf verschiedenen Immobilienteilmärkten, u. a. Mietwohnungen (Altbau-, Neubau-), Bürogebäude (1-a-Lagen, Nebenlagen) sowie Ladenlokale (1-a-Lagen, Nebenlagen). Die Daten gliedern sich auch geographisch auf, z. B. in Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland. Hierdurch werden auch die lokalen Einflüsse, die auf eine Immobilieninvestition Einfluss nehmen können, berücksichtigt.

### **Feri Rating & Research AG**

- Kapitalmarkttrating
- Zinsprognose
- Branchenrating
- Unternehmens Rating
- Immobilienmarkt-Rating
- Immobilienobjekt-Rating
- Fondsrating
- Fondsanalysetools
- Marktstudien

Sämtliche Datenbestände werden laufend aktualisiert.

In Ergänzung hierzu erstellt Feri regelmäßig aktualisierte Analysen und Prognosen über einen Zeitraum von 10 Jahren zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in 18 europäischen Ländern, welche u. a. die Wirtschaftsentwicklung eines Landes und immobilienpezifische Einflussfaktoren wie z. B. die für den Büroimmobilienmarkt relevante Entwicklung des Dienstleistungssektors berücksichtigen.

Feri ist Vertragspartner der HTB Immobilienfonds GmbH und hat seine Haftung auf Vermögensschäden beschränkt. Der Höhe nach haftet Feri begrenzt auf einen Betrag in Höhe von €500.000,00. Die Haftung setzt ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten seitens Feri voraus. In diesem Zusammenhang übernimmt Feri keinerlei Gewähr für den Eintritt prognostizierte Wertentwicklungen. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

### ***Die Ermittlung des Ankaufspreises einer Immobilienfondsbeteiligung***

Jede Wertermittlung für eine Immobilienfondsbeteiligung muss von der Frage ausgehen, was die Fondsgesellschaft für eine solche Beteiligung zahlen darf, wenn sie eine angemessene, d.h. risiko- und marktgerechte Rendite aus dieser Immobilienfondsbeteiligung ziehen will.

Dieser Kaufpreis, der von der Fondsgesellschaft für eine konkrete Immobilienfonds-Beteiligung geboten werden kann, ist aber in weiterer Hinsicht von Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg der hier vorgestellten Kapitalanlage:

Ein Ankauf zu überhöhten Preisen reduziert die wirtschaftlichen Chancen und die Renditeerwartungen der Fondsgesellschaft bzw. der Anleger. Ein Bewertungsprozess, der ständig zu Preisen unterhalb eines vom Markt als „fair“ verstandenen Kaufpreisangebots führt, kann zu einer erheblichen Einschränkung des von der Fondsgesellschaft geplanten Investitionsvolumen führen.

Die abschließende Kaufpreisermittlung für die Zielfonds erfolgt durch die HTB Immobilienfonds GmbH. Deren Bewertung gründet auf den Wertindikationen für die jeweiligen in den entsprechenden Zielfonds enthaltenen Fondsimmobilien, die von Feri mittels des sog. „Discounted Cashflow-Verfahrens“ ermittelt werden.

Zu diesem Zweck erstellt Feri, gestützt auf Daten des jeweiligen Fondsinitiators sowie eigener Datenbestände, eine Prognose der zu erwartenden Zahlungsströme (Mieteinnahmen abzgl. Gesamtbetrag aller Bewirtschaftungskosten).

Des Weiteren gibt Feri für das konkrete einzelne Immobilienobjekt eine Einschätzung des relevanten Immobilienmarktes auf der Basis des Feri Immobilienmarkt Ratings sowie einer Einschätzung des Mietstandortes und der Objektqualität auf der Basis der vorliegenden fondsbezogenen Informationen, die von der jeweiligen Immobilienfondsgesellschaft zur Verfügung gestellt werden.

Der für eine Immobilie ermittelte Netto-Cash flow (Differenz des Rohertrags des Betrachtungszeitraumes abzgl. der entsprechenden Bewirtschaftungskosten inkl. Leerstandsrisiko) wird dann mit einem

angenommenen Zinssatz abdiskontiert, der sowohl das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition als auch das Investitionsrisiko, das mit der betrachteten Immobilie verbunden ist, berücksichtigt.

Eine Besichtigung der jeweiligen Immobilien findet in der Regel nicht statt. Die Richtigkeit der von den Immobilienfondsgesellschaften zur Verfügung gestellten Informationen wird nicht überprüft.

Der sich danach ergebende Wertansatz der Immobilien eines Zielfonds wird von der HTB bei der weiteren Bewertung zugrunde gelegt und um wertrelevante Daten, welche sich auf der Ebene des jeweiligen Zielfonds ergeben, erweitert. Hierzu gehören in erster Linie der Verschuldungsgrad des Zielfonds und dessen Kostenstruktur sowie weitere Wert bildende Faktoren (z.B. besondere Rückstellungen, Zinseinnahmen etc.).

Der sich nach Abschluss der Bewertung durch HTB ergebende Preis einer Immobilienfondsbeteiligung wird dann zur Grundlage der Verhandlungen mit dem Beteiligungsverkäufer gemacht.

Erst nach Analyse aller wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Aspekte fällt eine Kaufentscheidung. Spezialisten der HTB-Gruppe übernehmen dabei die Kaufpreis- und Vertragsverhandlungen und sorgen für eine effiziente Ankaufsabwicklung.

Bis heute hat die HTB-Gruppe bereits ca. 500 Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds datenmäßig erfasst und bewertet. Für das Segment der geschlossenen Schiffsfonds wurden bis heute fast 1.600 Fonds bewertet. Mit ihrer risiko- und renditeoptimierten Anlagestrategie und ihrem tiefen Expertenwissen gehört die HTB-Gruppe zu den führenden Unternehmen im Segment der Zweitmarkteteiligungen.

### **Anlagerichtlinien der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG**

Für die Investitionen der Fondsgesellschaft wurden die folgenden Anlagerichtlinien definiert (§ 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages):

#### **1. Gültigkeit**

Die folgenden Anlagerichtlinien gelten für die – im Folgenden auch als Fondsgesellschaft bezeichnete – HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG und können nur durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafterversammlung geändert werden.

#### **2. Anlageobjekte**

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, über den Zweitmarkt.

Dabei werden im Wesentlichen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds erworben, die in Gewerbeimmobilien – beispielsweise Bürogebäude oder Einzelhandelsobjekte – und Betreiberimmobilien in Deutschland investieren.

#### **3. Zulässige Rechtsformen der Zielfonds-Gesellschaften: Keine Risiken aus GbR-Beteiligungen**

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die in der Rechtsform einer vermögensverwaltend – und nicht gewerblich – tätigen Kommanditgesellschaft oder einer der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbaren ausländischen Rechtsform geführt werden. Insbesondere wird sich die Fondsgesellschaft nicht an Gesellschaften bürgerlichen Rechts beteiligen, um die mit dieser Rechtsform verbundenen Haftungsrisiken auszuschließen.

#### **4. Prinzip der Risikostreuung**

In jeden der ausgewählten Zielfonds dürfen höchstens zehn Prozent des Investitionskapitals der Fondsgesellschaft investiert werden, um auf diese Weise eine ausreichende Risikostreuung sicherzustellen.

#### **5. Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft**

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Mit Ausnahme der

Möglichkeit einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung darf auf der Ebene der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen werden; sämtliche Investitionen des Fonds erfolgen ausschließlich eigenkapitalfinanziert.

#### **6. Anlagestrategie „Kaufen und Halten“ – Kein Handel mit Beteiligungen**

Die Fondsgesellschaft erwirbt Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds mit dem Ziel, sie bis zu einer späteren Veräußerung oder bis zur Auflösung des jeweiligen Fonds im Portfolio zu halten. Es wird grundsätzlich kein Handel mit Fondsbeteiligungen betrieben. Ein vorzeitiger Verkauf von Beteiligungen ist zulässig, soweit dies nach Einschätzung der Fondsgesellschaft sinnvoll ist. Nach Abschluss der Investitionsphase werden eventuelle Veräußerungserlöse nicht zum Erwerb weiterer Beteiligungen am Zweitmarkt verwendet.

#### **7. Transparenzkriterien**

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich nur an solchen Fonds, für welche mindestens die folgenden Unterlagen/Informationen vorliegen:

- Emissionsprospekt
- die letzten zwei vorliegenden Jahresabschlüsse und/oder aktuelle Geschäftsberichte



# Rechtliche Grundlagen

## **Gesellschaftsvertrag**

Der Kapitalanleger beteiligt sich als Treugeber oder Kommanditist an der Kommanditgesellschaft in Firma HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG mit Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft oder der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbarer ausländischer Rechtsformen. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Arten von Geschäften zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen und geeignet sind, dem Gegenstand der Gesellschaft zu dienen. Die Fondsgesellschaft wurde als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 07.06.2006 unter HRA 24387 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bremen eingetragen. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht.

## **Gründungsgesellschafter/Gründungskapital**

Die Gesellschaft wurde mit Vertrag vom 08.05.2006 als sog. Vorratsgesellschaft gegründet und am 07.06.2006 in das Handelsregister eingetragen. Die endgültigen Gesellschafter haben den Gesellschaftsvertrag mit Datum vom 09.07.2008 neu gefasst. Da dies dem wirtschaftlichen Gründungsdatum der Gesellschaft entspricht, werden als Gründungsgesellschafter im Folgenden die Gesellschafter lt. Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 09.07.2008 beschrieben.

Die Gründungsgesellschafter haben ein Kapital von insgesamt €15.000 gezeichnet und voll eingezahlt. Es setzt sich zusammen aus dem Kapital der Gründungskomplementärin in Höhe von €5.000 und den Kommanditanteilen der Gründungskommanditisten in Höhe von insgesamt €10.000. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung entspricht das gezeichnete Kapital unverändert dem Gründungskapital.

Den Gründungsgesellschaftern werden weitere Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge außer den nachfolgend im Einzelnen dargestellten nicht gewährt.

Die Gründungsgesellschafter erbringen keine nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen außer den im Folgenden beschriebenen.

## **Komplementärin**

Persönlich haftende Gründungsgesellschafterin ist die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1 (AG Bremen, HRB 24988). Sie ist am Kapital der Gesellschaft mit einer Einlage von €5.000 beteiligt, die bereits voll eingezahlt ist. Ihre Haftung ist auf die Höhe ihres Stammkapitals beschränkt. Dieses beträgt €25.000 und ist voll eingezahlt. Sie wird durch Ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Lars Clasen und Thorsten Rösner, beide geschäftsansässig in 28203 Bremen, Deichstraße 1, vertreten. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der Haftung gem. §10 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages vom 09.07.2008 eine feste jährliche Vergütung i.H.v. 0,5% (zzgl. USt) des jeweils gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft. Für das Jahr 2008 entsteht eine Vergütung anteilig.

Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt. Vorliegend ist die Komplementärin eine Kapitalgesellschaft und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.

Die Satzung der Komplementärin weicht hinsichtlich der Vertretungsbefugnis von den gesetzlichen Bestimmungen ab. Danach wird die Komplementärin, sofern sie mehrere Geschäftsführer hat, durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Per Gesellschafterbeschluss kann Einzelvertretungsbefugnis sowie Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilt werden. Weitere von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen enthält die Satzung der Komplementärin nicht.

Abweichend von der gesetzlichen Grundkonzeption einer Kommanditgesellschaft ist bei der Fondsgesellschaft nicht die Komplementärin mit der Geschäftsführung der Gesellschaft betraut. Die Geschäftsführungsbefugnis für die Fondsgesellschaft hat gemäß §6 des Gesellschaftsvertrags die

geschäftsführende Kommanditistin HTB Immobilienfonds GmbH. Weitere von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen enthält der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nicht.

**Gründungskommanditistin und Treuhänderin**  
Gründungsgesellschafterin und Treuhänderin ist die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH mit Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1 (AG Bremen, HRB 20890), welche eine eigene Kommanditeinlage von €5.000 übernommen und eingezahlt hat. Darüber hinaus wird sie weitere Kommanditeinlagen in Höhe von insgesamt €9.985.000 als Treuhänderin für hinzutretende Anleger übernehmen. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH erhält für die von ihr gemäß gesondertem Treuhandvertrag zu erbringenden Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,3% des von ihr treuhänderisch gehaltenen oder im Wege der Verwaltungstreuhand verwalteten Kommanditkapitals zzgl. USt. Für das Geschäftsjahr 2008 entsteht die Vergütung anteilig. Ab dem Geschäftsjahr 2011 wird die Vergütung jährlich um 2% erhöht. Aufwendungen, welche die Treuhänderin für Rechnung der Fondsgesellschaft außerhalb der Treuhand- und Verwaltungstätigkeit hat, kann sie dieser in Rechnung stellen.

#### **Geschäftsführende Kommanditistin und Emissionshaus**

Gründungsgesellschafterin und Geschäftsführende Kommanditistin ist die HTB Immobilienfonds GmbH mit Sitz in 28203 Bremen, Deichstraße 1, (AG Bremen, HRB 23707). Sie hat eine Kommanditeinlage in Höhe von €5.000 übernommen und bereits voll eingezahlt. Sie wird vertreten durch Ihre Geschäftsführer Lars Clasen und Roman Teufl, beide geschäftsansässig in 28203 Bremen, Deichstraße 1. Die HTB Immobilienfonds GmbH erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von €200.000,00 inkl. USt. für die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Erstellung des Fondsprospektes und die Beauftragung von Prospektgutachten, die Auswahl und Koordination der notwendigen Berater (Rechts- und Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer) und die Übernahme aller sonstigen Kosten für die Gründung der Gesellschaft sowie eine Vergütung von 7% des einzuwerbenden Eigenkapitals zzgl. 5% Agio für die Eigenkapitaleinwerbung. Zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben kann sich die HTB

Immobilienfonds GmbH Dritter bedienen. Die einmalige Vergütung ändert sich entsprechend quotall, wenn und insoweit das Eigenkapital den Betrag von €10.000.000 über- oder unterschreitet. Gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag vom 09.07.2008 erhält sie für die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen eine Vergütung von 5% des Kaufpreises der Beteiligungen inkl. Anschaffungsnebenkosten. Aus dieser Vergütung sind die Kosten für die externe Wertermittlung (s.S. 25f.) zu tragen. Des Weiteren erhält die HTB Immobilienfonds GmbH als Kommanditistin einen Gewinnvorab. Dieser Gewinnvorab beträgt 20% der an die übrigen Gesellschafter geleisteten Liquiditätsrückflüsse (Liquiditätsentnahmen), nachdem die Kommanditisten Rückflüsse in Höhe ihrer Nominaleinlage (ohne Agio) erhalten haben.

Die HTB Immobilienfonds GmbH bietet das Kommanditkapital Anlegern zur Zeichnung an.

#### **Treuhänderin/Mitwirkungs- und Kontrollrechte**

Die Treuhänderin erwirbt und verwaltet die von den Anlegern übernommenen Beteiligungen in eigenem Namen, jedoch für und auf Rechnung der beigetretenen Anleger (§2 Treuhand- und Verwaltungsvertrag). Des Weiteren ist die Treuhänderin Ansprechpartner bei allen die Beteiligung betreffenden Fragen. Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (siehe Seite 60 ff.). Die Treuhänderin informiert die Anleger über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligungsgesellschaft und vermittelt den Anlegern das wirtschaftliche Eigentum an der Beteiligungsgesellschaft. Sie hat die Stimm- und Kontrollrechte nach Maßgabe des Gesellschafts- und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Sie ist den Treugebern nach §3 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber berechtigt und verpflichtet, die Stimmrechte gemäß den Weisungen der Treugeber auszuüben.

Der Gesellschaftsvertrag und der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die dazugehörige Beitrittserklärung, auf deren Grundlage der Beitritt der Anleger erfolgt, regeln die Rechtsstellung der Kommanditisten untereinander und im Verhältnis zur persönlich haftenden Gesellschafterin.

Für die Tätigkeit als Treuhänderin erhält diese eine Vergütung von der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 0,3% p.a. des treuhänderisch gehaltenen oder im Wege der Verwaltungstreuhand verwalteten Kommanditkapitals zuzüglich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Maßgebend dafür ist jeweils das treuhänderisch gehaltene oder verwaltete Kommanditkapital am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres. Diese Vergütung erhöht sich ab dem Geschäftsjahr 2011 um 2% p.a. Bei prospektgemäßem Verlauf erhält die Treuhänderin somit eine Gesamtvergütung in Höhe von T€ 509 zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Sowohl der Gesellschafts- als auch der Treuhand- und Verwaltungsvertrag räumen den Anlegern weitgehende Mitwirkungs- und Informationsrechte ein. Dies gilt sowohl für unmittelbar beteiligte Kommanditisten als auch für mittelbar als Treugeber beteiligte Anleger. Die Gesellschafter können an Gesellschafterversammlungen teilnehmen und an der Beschlussfassung mitwirken. Je volle € 1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren dabei in der Gesellschafterversammlung eine Stimme. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch eine oder mehrere mit schriftlicher Vollmacht versehene Person(en) vertreten zu lassen. Als Treugeber mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Anleger sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung ihres Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung zu erteilen. Die Gesellschafter haben, das Recht, Einsicht in die Geschäftsunterlagen der Gesellschaft zu verlangen und entsprechende Auskünfte zu den Angelegenheiten der Gesellschaft zu erhalten sowie einen Beirat zu wählen. Jeder beitretende Anleger ist nach Maßgabe der Verträge berechtigt, in das Handelsregister eingetragen zu werden. Der Gesellschafts- und der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sind in diesem Prospekt auf den Seiten 54 bis 62 abgedruckt.

Der Treuhänderin werden weitere Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge außer den oben dargestellten nicht gewährt. Die Treuhänderin erbringt keine nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen außer den beschriebenen.

#### ***Sonstige Hauptmerkmale der Vermögensanlage***

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten am laufenden Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Den Kommanditisten steht dabei zunächst ein Vorabgewinn in Höhe von 5% bezogen auf das von ihnen gezeichnete und eingezahlte Nominalkapital ohne Agio, gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt, bis zum 31.12.2009, zu.

Nachdem den Kommanditisten 100% ihrer Kommanditeinlage (ohne Agio) aufgrund von Liquiditätsentnahmen (Gewinn- und sonstige Entnahmen) zugeflossen sind, erhält die HTB Immobilienfonds GmbH vorab 20% bezogen auf sämtliche weitere Liquiditätsauszahlungen bzw. -entnahmen. Im Übrigen haben die derzeitigen Gesellschafter die gleichen Rechte und Pflichten wie die neu beitretenden Gesellschafter. Die Rechte der Gesellschafter wurden hier abschließend aufgeführt.

#### ***Weitere nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen***

Die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter sowie die Mitglieder der Geschäftsführung der geschäftsführenden Gesellschafterin der Emittentin erbringen keine nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen außer den zuvor auf den Seiten 29 und 30 dargestellten.

#### ***Mindestbeteiligungssumme/Anzahl***

Insgesamt steht ein Emissionskapital von € 9.985.000 für Anleger zur Zeichnung zur Verfügung. Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000 und muss durch 5.000 ohne Rest teilbar sein. Es können minimal ein Anteil und maximal 499 Anteile gezeichnet werden. Das Kommanditkapital kann gem. § 3 Ziffer 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags um weitere bis zu € 5.000.000 erhöht werden. In diesem Fall stehen weitere bis zu 250 Anteile zur Zeichnung zur Verfügung.

#### ***Aufgeld***

Gem. Gesellschaftsvertrag und Beitrittserklärung wird zusätzlich ein Aufgeld (Agio) in Höhe von 5% auf die Zeichnungssumme erhoben.

### ***Annahme der Beitrittserklärung***

Zur Annahme der Beitrittserklärung ist allein die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen, berechtigt.

### ***Erwerb/Einzahlungskonto***

Der Erwerbspreis in Höhe von mindestens €20.000 zuzüglich 5% Agio ist gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung auf nachfolgendes Sonderkonto der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH zu überweisen:

Kontoinhaber:	HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH
Konto-Nr.:	1016533188
BLZ:	290 500 00
Institut:	Bremer Landesbank
Verwendungszweck:	HTB Zweite Immobilienfonds KG

### ***Zeichnungsfrist***

Die Zeichnungsfrist für dieses Beteiligungsangebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit vollständiger Zeichnung des Kommanditkapitals. Eine Schließung der Gesellschaft durch die Geschäftsführung ist bei Erreichen eines Eigenkapitals in Höhe von €10.000.000 vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Schließung der Gesellschaft bei Erreichen eines Eigenkapitals in Höhe von €6.000.000 und unabhängig von der Höhe spätestens zum 31. Dezember 2009 möglich. Die Möglichkeit, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, besteht nicht.

### ***Einzahlungsmodalitäten***

Die Beteiligungssumme ist wie folgt zu leisten:

- 50% der Zeichnungssumme zzgl. Agio (5% der Zeichnungssumme) innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung
- 50% der Zeichnungssumme am 15. April 2009

### ***Zusatzkosten bei Erwerb, Verwaltung und Veräußerung***

Sollte der Anleger sich selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, fallen für die Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und für die Eintragung in das Handelsregister Kosten an, die dieser zu tragen hat. Diese Kosten richten sich nach dem Gesetz über die Kostenangelegenheit der frei-

willigen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung) und hängen von der Höhe der Beteiligung ab. Die genauen Kosten können bei einem Notar erfragt werden. Im Falle der Übertragung einer Beteiligung erhebt die Treuhänderin eine pauschale Gebühr, die sich nach dem Nominalbetrag der zu übertragenden Beteiligung richtet. Die Gebühr beträgt 1% des Beteiligungsbetrages zzgl. USt, maximal €400 zzgl. USt. Weitere Kosten für Erwerb, Verwaltung oder Veräußerung der Beteiligung neben den Beglaubigungskosten und dem Agio (5% auf die Nominalbeteiligung) fallen nicht an.

### ***Nachschuss***

Sobald die Kommanditeinlage voll geleistet ist, sind die Gesellschafter zu einem Nachschuss nicht verpflichtet. Eine Nachschussverpflichtung über die gesetzliche Bestimmung hinaus kann ohne Zustimmung aller Gesellschafter auch nicht durch einen den Gesellschaftsvertrag ändernden Beschluss begründet werden. Allerdings kann sich unter bestimmten Voraussetzungen eine Haftung des Kommanditisten ergeben (vgl. hierzu das Unterkapitel „Haftung“ auf Seite 33 ff.). Dies ist denkbar, wenn Auszahlungen an die Anleger geleistet wurden, denen keine entsprechenden Gewinnanteile der Gesellschaft gegenüberstehen und wenn dadurch das Kapitalkonto eines Anlegers unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme in Höhe von 100% des Zeichnungsbetrages herabgemindert wird. Darüber hinaus gehende Umstände, die den Anleger verpflichten, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten, bestehen nicht.

### ***Geplante Laufzeit***

Der Gesellschaftsvertrag sieht eine feste Laufzeit der Gesellschaft bis zum 31.12.2023 vor. Die Kommanditisten können ihr Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2023 kündigen. Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist verpflichtet, im Rahmen der im Jahr 2021 stattfindenden ordentlichen Gesellschafterversammlung einen Beschluss über eine Verkürzung der Laufzeit der Fondsgesellschaft auf den 31.12.2021 herbeizuführen. Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft hat insoweit eine Beschlussvorlage zu

erstellen, welche die nach ihrer Einschätzung am Markt (Zweitmarkt) dann aktuell erzielbaren Preise für sämtliche Anteile des verbliebenen Beteiligungsportfolios darstellt und jeweils einen Vorschlag enthält, ob der Anteil veräußert werden soll oder nicht.

Eine Entscheidung, ob die Fondsgesellschaft über den 31.12.2023 hinaus fortgesetzt werden soll, obliegt der Gesellschafterversammlung im Jahr 2023. Eine solche Entscheidung bedarf einer qualifizierten Mehrheit von 70% der abgegebenen Stimmen.

#### **Beirat**

Gem. § 7 des Gesellschaftsvertrags kann die Gesellschafterversammlung einen Beirat wählen. Dieser besteht aus maximal drei Mitgliedern. Der Beirat erhält neben dem Ersatz seiner notwendigen Auslagen keine weitere Vergütung. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe ist noch kein Beirat vorhanden.

#### **Rechtsnachfolge/Ableben eines Gesellschafters**

Beim Ableben eines Treugebers bzw. Gesellschafters geht die Beteiligung auf die Erben oder Vermächtnisnehmer über. Mehrere Erben haben sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Rechtsnachfolger haben sich durch einen Erbschein oder durch eine beglaubigte Abschrift des Eröffnungsprotokolls nebst notariellem Testament oder Erbvertrag zu legitimieren.

#### **Zahlstelle**

Folgende Zahlstellen führen bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus:

1. bei einer Beteiligung als Treugeber erhält der Anleger Zahlungen von der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen.
2. bei einer Beteiligung als Kommanditist erhält der Anleger Zahlungen von der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Deichstraße 1, 28203 Bremen. Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH ist Zahlstelle im Sinne des § 9 Abs. 2 Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz. Bei ihr wird der Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

#### **Übertragbarkeit und Handelbarkeit der Beteiligung/Beendigung**

Der Gesellschaftsvertrag bzw. der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sieht folgende Einschränkungen bei der Übertragung bzw. Handelbarkeit der Beteiligung vor: Jeder Kommanditist bzw. Treugeber kann jederzeit im Wege der Abtretung über seinen Geschäftsanteil verfügen, sofern sein Rechtsnachfolger vollumfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt. Verfügungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Anzeige der geschäftsführenden Kommanditistin, die der Verfügung nur aus wichtigem Grund widersprechen darf. Im Übrigen wird auf das Kapitel „Veräußerung und Beendigung“ auf Seite 52 ff. verwiesen.

#### **Haftung**

Die Haftung des Anlegers, der sich unmittelbar als Kommanditist an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG beteiligt, ist im Innenverhältnis auf die Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage beschränkt. Im Außenverhältnis haftet der Kommanditist gegenüber Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage unmittelbar. Eine weitergehende Haftung ist ausgeschlossen, sofern die Hafteinlage geleistet ist (§ 171 Abs. 1 HGB). Sofern die Hafteinlage nur zum Teil eingezahlt ist, haftet der Kommanditist den Gläubigern der Gesellschaft weiter in Höhe des Differenzbetrages zwischen Hafteinlage und tatsächlich darauf geleisteten Beträgen.

Wenn die Kapitaleinlage durch Entnahmen (Ausschüttung) unter den Betrag der eingezahlten Kommanditeinlage herabgemindert wird, lebt die Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB bis maximal in Höhe der Kommanditeinlage wieder auf. Das Gleiche gilt, soweit Entnahmen – auch auf Gewinne – getätigt werden, während der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verluste unter den Betrag der eingezahlten Kommanditeinlage herabgemindert ist.

Die Haftung des Anlegers, der sich mittelbar über die Treuhänderin an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG beteiligt, ist im Innenverhältnis ebenfalls auf die von ihm gezeich-

nete Kapitaleinlage beschränkt. Sobald diese Kapitaleinlage 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 Treuhand- und Verwaltungsvertrages freizustellen.

#### **Mittelfreigabevertrag**

Die Fondsgesellschaft hat mit einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Mittelfreigabevertrag abgeschlossen. Danach dürfen die von den Anlegern auf das Treuhandkonto gezahlten Gelder nur dann an die Fondsgesellschaft weitergeleitet werden, wenn sämtliche im Mittelfreigabevertrag vorgesehenen Voraussetzungen zur ordnungsgemäßen Verwendung der Anlegergelder erfüllt sind. Hierzu gehören im Wesentlichen die Vorlage der abgeschlossenen Verträge über den Ankauf von Beteiligungen sowie der Eintritt der Fälligkeit der weiteren prospektierten Kosten. Hierdurch wird eine nicht prospektgemäße Verwendung der Anlegergelder ausgeschlossen. Die Vergütung für die Mittelfreigabekontrolle beträgt 0,1% zzgl. USt. bezogen auf das einzuwerbende Kommanditkapital von €9.985.000, demzufolge €9.985 zzgl. USt. Der Mittelfreigabevertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2010, endet jedoch spätestens mit der vollständigen Mittelverwendung für den Beteiligungsankauf. Eine Kündigung des Vertrages kann nur aus wichtigem Grund erfolgen.

Der Mittelfreigabekontrolleurin werden weitere Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge außer den oben dargestellten nicht gewährt.

Die Mittelfreigabekontrolleurin erbringt keine nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen außer den beschriebenen. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten, bestehen nicht. Der Mittelfreigabevertrag ist auf den Seiten 63 bis 65 abgedruckt.

#### **Geschäftsbesorgungsvertrag**

Die HTB Immobilienfonds GmbH hat am 09.07.2008 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Fondsgesellschaft geschlossen. Darin verpflichtet sich die HTB Immobilienfonds GmbH, nachfolgende Leistungen gegenüber der Fondsgesellschaft zu erbringen:

- a) die Konzeption des Beteiligungsangebotes;
- b) die Erstellung des Fondsprospektes und die Beauftragung der Prospektgutachten;
- c) die Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) einschließlich der Übernahme der Gründungs- und Beratungskosten, der Beauftragung der Mittelverwendungskontrollen;
- d) die Werbung, das Marketing sowie die Einwerbung des Eigenkapitals der Fondsgesellschaft;
- e) die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen sowie die Ankaufabwicklung.

Soweit erforderlich, kann sich die HTB Immobilienfonds GmbH bei der Erfüllung der genannten Aufgaben Dritter bedienen. Die Beauftragung erfolgt auf Rechnung der HTB Immobilienfonds GmbH.

Die HTB Immobilienfonds GmbH erhält für die Leistungen a) bis c) eine einmalige Vergütung in Höhe von €200.000, für Position d) eine Vergütung i.H.v. 7% des einzuwerbenden Eigenkapitals zzgl. 5% Agio und für die Leistung gem. e) eine Vergütung in Höhe von 5% bezogen auf den Kaufpreis der anzukaufenden Beteiligungen inkl. Anschaffungsnebenkosten. Die einmalige Vergütung von € 200.000 ändert sich bei einem von €10.000.000 abweichenden eingeworbenen Eigenkapital entsprechend quotat.

## Vertragspartner

### ***HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG***

**Funktion:**

Beteiligungsgesellschaft und Emittentin des Beteiligungsangebotes, Prospektherausgeberin

**Sitz, Geschäftsadresse:**

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Handelsregister:**

Amtsgericht Bremen, HRA 24387

**Eintragung im Handelsregister:**

07. Juni 2006

**Einlage Komplementärin:**

€ 5.000

**Kommanditkapital:**

€ 10.000; das Kommanditkapital wird im Laufe der Platzierung auf bis zu € 9.995.000 erhöht.

**Gesellschafter:**

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH (persönlich haftende Gesellschafterin), Bremen

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen

HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen

### ***HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH***

**Funktion:**

persönlich haftende Gesellschafterin

**Sitz, Geschäftsadresse:**

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Handelsregister:**

Amtsgericht Bremen, HRB 24988

**Eintragung im Handelsregister:**

04. Juli 2008

**Stammkapital:**

€ 25.000

**Geschäftsführer (ohne spezielle**

**Funktionstrennung):**

Rechtsanwalt Lars Clasen, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1,

Thorsten Rösner, geschäftsansässig in

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Alleinige Gesellschafterin:**

Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

### ***HTB Immobilienfonds GmbH***

**Funktion:**

Anbieterin des Beteiligungsangebotes, Prospektherausgeberin, Kapitalvertrieb, Konzepterstellung, Geschäftsbesorgerin und geschäftsführende Kommanditistin

**Sitz, Geschäftsadresse:**

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Handelsregister:**

Amtsgericht Bremen, HRB 23707

**Eintragung im Handelsregister:**

24. Juli 2006

**Stammkapital:**

€ 30.000

**Geschäftsführer (ohne spezielle**

**Funktionstrennung):**

Rechtsanwalt Lars Clasen, geschäftsansässig

in 28203 Bremen, Deichstraße 1,

Roman Teufl, geschäftsansässig in

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Alleinige Gesellschafterin:**

Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

### ***HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH***

**Funktion:**

Treuhandkommanditistin

**Sitz, Geschäftsadresse:**

28203 Bremen, Deichstraße 1

**Handelsregister:**

Amtsgericht Bremen, HRB 20890

**Eintragung im Handelsregister:**

17. Juni 2002

**Stammkapital:**

€ 25.000

**Geschäftsführer (ohne spezielle**

**Funktionstrennung):**

Hans-Peter Westerlinck,

Thorsten Rösner

**Alleinige Gesellschafterin:**

Quorum Treuhandgesellschaft mbH, Bremen

***Gooßen & Heuermann GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft***

**Funktion:**

Mittelfreigabekontrolleur

**Sitz, Geschäftsadresse:**

21682 Stade, Große Schmiedestraße 4

**Handelsregister:**

Amtsgericht Tostedt, HRB 101312

**Eintragung im Handelsregister:**

01. August 2005

**Stammkapital:**

€ 50.000

**Geschäftsführer:**

Hans-Ulrich Heuermann,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Jörg Bardenhagen,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

**Gesellschafter:**

Rigo Gooßen,

Steuerberater

Hans-Ulrich Heuermann,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Jörg Bardenhagen,

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

***Feri Rating & Research AG***

**Funktion:**

Unterstützung der Wertermittlung

**Sitz, Geschäftsadresse:**

61348 Bad Homburg, Rathausplatz 8-10

**Handelsregister:**

Amtsgericht Bad Homburg, HRB 10864

**Eintragung im Handelsregister:**

9. Januar 2008

**Grundkapital:**

€ 260.000

**Vorstand:**

Dr. Helmut Knepel

Dr. Eberhard Weiß

**Vorsitzender des Aufsichtsrats:**

Michael Stammler

### **Verflechtungen**

Im Folgenden werden die kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der Emittentin, ihrer Gründungsgesellschafter und der Anbieterin mit den wichtigsten Vertragspartnern dargestellt.

Eine kapitalmäßige Verflechtung ist gegeben, wenn die Beteiligung allein oder zusammen mit Beteiligungen der anderen Vertragspartner oder von nahen Angehörigen i. S. v. § 15 Abs. 1 Nr. 1–4 AO direkt oder indirekt mindestens 25% des Nennkapitals der Gesellschaft beträgt oder Stimmrechte oder Gewinnbeteiligungen in diesem Umfang gewährt werden.

Personelle Verflechtungen sind dann gegeben, wenn mehrere wesentliche Funktionen im Rahmen des Gesamtprojektes durch die gleiche Person, durch einen Angehörigen i. S. v. § 15 Abs. 1 Nr. 2–4 AO oder durch dieselbe Gesellschaft wahrgenommen werden. Dies gilt auch, wenn eine solche Funktion durch einen mindestens zu 25% beteiligten Gesellschafter oder durch einen Geschäftsführer wahrgenommen wird.

Bei der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, der HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH und der HTB Immobilienfonds GmbH besteht Gesellschafteridentität; alleinige Gesellschafterin ist die Quorum-Treuhandgesellschaft mbH.

Der Geschäftsführer der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Herr Thorsten Rösner, ist gleichzeitig als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der Beteiligungsgesellschaft tätig. Dadurch können sich Interessenkonflikte für die Treuhänderin ergeben. Herr Rösner ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Der Geschäftsführer der HTB Immobilienfonds GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist, Herr Rechtsanwalt Lars Clasen, ist gleichzeitig als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH tätig.

Außer den dargestellten Sachverhalten sind keine weiteren persönlichen Verflechtungen gegeben. Insbesondere sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin nicht für weitere Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen oder die der Emittentin Fremdkapital geben.

# Steuerliche Grundlagen

## **Vorbemerkung**

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligungsgesellschaft dargestellt. Aufgrund der Komplexität des deutschen Steuerrechts können diese Ausführungen eine detaillierte steuerliche Beratung, in die auch die individuellen Belange eines Anlegers einfließen müssen, nicht ersetzen. Die Ausführungen unterstellen, dass die Beteiligung nicht im Betriebsvermögen einer Kapitalgesellschaft gehalten wird. Die Anbieterin des Beteiligungsangebotes übernimmt keine Zahlung von Steuern für den Anleger bzw. zugunsten des Anlegers.

## **Einkommensteuer**

### **Einkunftsart**

Die Konzeption sieht vor, dass die Fondsgesellschaft Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften erwerben, halten und verwalten wird (§ 2 Gesellschaftsvertrag). Eine darüber hinaus gehende aktive Unternehmenstätigkeit, insbesondere ein kurzfristiger Weiterverkauf der erworbenen Anteile ist dem Grunde nach nicht vorgesehen.

Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft scheidet aus, da lt. Gesellschaftsvertrag nicht die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH als persönlich haftende Gesellschafterin sondern allein die HTB Immobilienfonds GmbH als Kommanditistin zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist. Damit verwirklicht die Gesellschaft den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. I Ziffer 1 EStG.

### **Einkunftserzielungsabsicht**

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung der damit im Zusammenhang stehenden Werbungskosten ist das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf Ebene des Gesellschafters. Einkunftserzielungsabsicht ist das Streben nach einem positiven steuerlichen Gesamtergebnis (Totalüberschuss) während der voraussichtlichen Dauer der Vermögensnutzung. In die Berechnung des Totalüberschusses gehen sowohl negative als auch positive steuerliche Ergebnisse ein. Sofern steuerfreie Ver-

äußerungsgewinne anfallen, bleiben diese nach der derzeitigen Steuerrechtslage unberücksichtigt.

Die Prognoserechnung, die für den Anleger ohne Berücksichtigung steuerlicher Auswirkungen einen Nettoüberschuss erwarten lässt, belegt diese Einkunftserzielungsabsicht.

Sollte ein Anleger eine persönliche Anteilsfinanzierung beabsichtigen, ist auf Ebene dieses Gesellschafters darauf zu achten, dass auch bei Einbeziehung aller (Sonder-) Werbungskosten, wie z. B. Finanzierungskosten, ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Einbeziehung der nach der derzeitigen Steuerrechtslage steuerfreien Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der erworbenen Fondsanteile) erzielt werden kann.

## **Verlustausgleichsbegrenzungen**

### **§ 15 a EStG**

Die Verrechnung von Verlusten aus einer Kommanditbeteiligung unterliegt grundsätzlich den Beschränkungen des § 15a EStG, der sinngemäß auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden ist. Die Bestimmung sieht vor, dass Verluste aus einer Kommanditbeteiligung maximal in Höhe der gezeichneten und geleisteten Einlage mit anderen positiven Einkünften des Steuerpflichtigen ausgeglichen werden dürfen. Da nach dem vorliegenden Konzept die entstehenden Anfangsverluste die Höhe der gezeichneten und geleisteten Einlage nicht überschreiten werden, kommt dieser Regelung keine Bedeutung zu.

### **§ 15 b EStG**

Die Regelung des § 15b EStG, die sinngemäß auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden ist, sieht vor, dass Verluste im Zusammenhang mit so genannten Steuerstundungsmodellen weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Solche Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die ein Anleger in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Eine Abziehbarkeit der Verluste nach § 10d EStG sowie ein Ausgleich nach § 15a EStG kommen nicht in Betracht. § 15b EStG

kommt nur dann zur Anwendung, wenn die anfänglichen Verluste mehr als 10% des Eigenkapitals betragen. Nach dem vorliegenden Fondskonzept ist dies jedoch bei prognosegemäßem Verlauf nicht zu erwarten.

### ***Steuerliche Ergebnisse in der Gründungs-/Investitionsphase***

#### **Gründungs- und sonstige Vorlaufkosten**

Die in der Gründungs- und Investitionsphase entstehenden Rechtsberatungs-, Vertriebs- und sonstigen Gründungskosten sind nach handelsrechtlichen Grundsätzen sofort als Aufwand abzusetzen, da sie weder als Anschaffungsnebenkosten einer Immobilienbeteiligung noch als sonstige Wirtschaftsgüter aktivierbar sind. Für die steuerliche Behandlung von Gründungs- und sonstigen Vorlaufkosten als zu aktivierende bzw. steuerlich sofort abzugsfähige Aufwendungen wird auf den Erlass des Bundesministers der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (sog. „Fondserlass“; GZ: IV C 3 – S. 2253 a -48/03) hingewiesen. Danach sind Gründungs- und sonstige Vorlaufkosten nur noch unter bestimmten, sehr engen Voraussetzungen als steuerlich sofort abzugsfähiger Aufwand zu betrachten und im Übrigen als Anschaffungskosten zu aktivieren.

Der Fondserlass und die darin enthaltenen steuerlichen Regelungen wurden nur für „unmittelbare“ Immobilienfonds geschaffen, also solche, die selbst eine oder mehrere Immobilien erwerben und verwalten. Ob und inwieweit die Regelungen auch auf – konzeptionell nicht vergleichbare – Dachfonds wie die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG anzuwenden sind, ist derzeit noch nicht absehbar.

Da die Möglichkeit besteht, dass die in dem Fondserlass von der Finanzverwaltung aufgestellten Richtlinien in einem späteren finanzgerichtlichen Verfahren als steuerlich nicht verbindlich betrachtet werden wird die Fondsgesellschaft sich vorbehalten, auch die übrigen Gründungs- und Vorlaufkosten als sofort abzugsfähige Werbungskosten zu erklären. Eine entsprechende Anerkennung hätte zur Folge, dass den Kommanditisten der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zu

einem späteren Zeitpunkt noch weitere steuerliche Verluste zugewiesen werden würden.

Für Zwecke der Prognoserechnungen wurde in diesem Prospekt eine Anwendung der Regelungen des Fondserlasses unterstellt.

### ***Laufende steuerliche Ergebnisse***

#### **Einkunftsermittlung**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind gem. § 2 Abs. 2 Ziffer 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. Zusätzlich fließen in die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses die Abschreibungen auf die von den Zielfonds gehaltenen Immobilien ein. Diese Abschreibungen ergeben sich aus den „Bilanzen“ der Zielfonds sowie den zusätzlichen Ergänzungsbilanzen, in denen die Differenz zwischen den anteiligen steuerlichen Buchwerten der Immobilien bei den Zielfonds und den anteiligen Anschaffungskosten der Immobilien durch den Dachfonds erfasst werden. Für Zwecke der Planrechnungen wurde ein durchschnittlicher Abschreibungssatz in Höhe von 3% p.a. für den auf Gebäude entfallenden Kaufpreisanteil angenommen.

#### **Veräußerungsgewinne**

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Immobilien durch einen Zielfonds oder dem Verkauf von Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften durch den Dachfonds sind nach der derzeitigen Steuerrechtslage gem. §§ 22 Nr. 2 und 23 Abs.1 Nr. 1 Satz 2 EStG nach Ablauf eines Zeitraums von zehn Jahren nach Ankauf der jeweiligen Immobilie durch den Zielfonds bzw. nach Ankauf des letzten Zielfonds und Beitritt des Anlegers zum Dachfonds steuerfrei.

Erfolgt der Verkauf einer Immobilie innerhalb eines Zielfonds oder der Verkauf einer Beteiligung an einem Zielfonds seitens des Dachfonds innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren, so unterliegt ein hieraus entstehender Veräußerungsgewinn der individuellen Besteuerung beim Anleger.

Ein Veräußerungsgewinn entsteht auch dann, wenn die Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger innerhalb der Spekulationsfrist veräußert wird.

Dies bedeutet, dass ein Verkauf der Beteiligung an der Fondsgesellschaft nach der derzeitigen Rechtslage erst 10 Jahre nach Ankauf des letzten Zielfonds steuerfrei erfolgen kann.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass während der Fondslaufzeit die Steuerfreiheit auf Veräußerungsgewinne entfällt. In diesem Fall unterliegt ein entstehender Veräußerungsgewinn der individuellen Besteuerung beim Anleger (siehe auch Seite 16). Offen ist, wie im Fall einer möglichen Gesetzesänderung der Veräußerungsgewinn zu ermitteln bzw. wie er konkret zu versteuern wäre. In Abhängigkeit von der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers könnte eine solche Gesetzesänderung daher u.U. erhebliche Auswirkungen auf die mit der Anlage verbundenen Steuerzahlungen und damit auf die Rendite der Beteiligung nach Steuern haben.

#### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, auch über Beteiligungen an Immobilien Gesellschaften, sind grundsätzlich als private Vermögensverwaltung anzusehen. Geht der Rahmen dieser Geschäfte jedoch über einen bestimmten Umfang hinaus, kann auch eine gewerbliche Tätigkeit gegeben sein. In diesem Fall liegt ein sog. gewerblicher Grundstückshandel vor mit der Folge, dass die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilie der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen.

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 (IV A6-S2240-46/04) dann vor, wenn die Fondsgesellschaft, eine Gesellschaft, an der die Fondsgesellschaft einen Fondsanteil erworben hat oder der Anleger innerhalb von fünf Jahren und in Sonderfällen innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung mehr als drei Objekte veräußert (sog. „Drei-Objekt-Grenze“).

Auf Ebene der Zielfonds ist von einem gewerblichen Grundstückshandel nicht auszugehen, da die Fondsgesellschaften grundsätzlich eine langfristige Ver-

waltung der Immobilien anstreben, so dass insbesondere das Kriterium des engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Erwerb und Veräußerung nicht gegeben sein dürfte.

Ähnliches gilt für die Ebene der Fondsgesellschaft: Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an einer größeren Zahl geschlossener Immobilienfonds. Da ein kurzfristiger Verkauf der erworbenen Beteiligungen nicht beabsichtigt ist, ist eine steuerliche Qualifizierung der Tätigkeit der Fondsgesellschaft als gewerblicher Grundstückshandel nicht abzusehen.

Für die Beurteilung, ob auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sind sämtliche Immobilienveräußerungen des Anlegers innerhalb des relevanten Zeitraums zu addieren. Die Veräußerung einer Immobilie auf Fondsebene wird dem Anleger dabei jedoch nur dann als sog. Zählobjekt zugerechnet, wenn der Anleger an dem entsprechenden Fonds mittelbar (über die Fondsgesellschaft) oder unmittelbar mit mindestens 10% beteiligt ist oder der Verkehrswert des Fondsanteils oder des Anteils an der Immobilie mehr als € 250.000 beträgt.

Aufgrund der Ankaufsbeschränkungen in den Anlagerichtlinien darf die Fondsgesellschaft nicht mehr als 10% Ihres gesamten Ankaufsvolumens in einen Zielfonds investieren. Bei einer angenommenen Fremdkapitalquote von 60% entspricht dies einem Verkehrswert einer erworbenen Immobilie von maximal € 2.167.000. Daraus folgt, dass ein Zählobjekt für den Anleger aufgrund der Veräußerung von Immobilien auf Zielfondsebene aller Voraussicht nach nur dann entstehen kann, wenn er mit mindestens 10% am gesamten Eigenkapital der Fondsgesellschaft beteiligt ist.

#### **Gewerbesteuer**

Gewerbesteuer fällt nicht an, solange kein gewerblicher Grundstückshandel bei der Fondsgesellschaft, bei einer Gesellschaft, an der die Fondsgesellschaft einen Fondsanteil erworben hat oder beim Anleger angenommen werden kann und die Tätigkeit der Fondsgesellschaft sich auf die Verwaltung ihrer Beteiligungen an vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaften beschränkt.

### ***Hinweis auf neue BFH-Rechtsprechung zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen***

In zwei Urteilen aus dem Jahr 2007 hat der Bundesfinanzhof seine bisherige Rechtsprechung zur Abgrenzung der vermögensverwaltenden von der gewerblichen Tätigkeit im Zusammenhang mit der Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern erweitert. So wurde entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung beweglicher Wirtschaftsgüter dann zu gewerblichen Einkünften führt, wenn die Veräußerung der Wirtschaftsgüter von Beginn an zum betrieblichen Konzept gehört hat und der Gewinn aus der Veräußerung zur Erreichung eines Totalgewinnes notwendig ist. Es bleibt abzuwarten, ob die neue BFH-Rechtsprechung auch auf die Veräußerung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds anzuwenden ist. Zum jetzigen Zeitpunkt kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Bezüglich der sich hieraus ggf. ergebenden Auswirkungen wird auf das Risikokapitel auf Seite 14 ff. des Prospektes verwiesen.

### ***Verfahrensrechtliche Regelungen***

Die steuerlichen Ergebnisse der Zielfonds werden vom jeweils zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert für jeden Gesellschafter, und damit auch für den Dachfonds, festgestellt und im Amtswege dem für den Dachfonds zuständigen Finanzamt mitgeteilt. Die Summe dieser Ergebnisse, ergänzt um die auf Ebene der Fondsgesellschaft angefallenen Einnahmen und Werbungskosten, bildet die Basis für das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, welches wiederum einheitlich und gesondert ermittelt und den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter des Dachfonds im Amtswege mitgeteilt wird.

Soweit einzelne Gesellschafter zusätzliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung haben, können diese nur im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung berücksichtigt werden.

### ***Erbschaft- und Schenkungsteuer***

Das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht befindet sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Wandel. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 07.11.2006 das bisherige Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen. In dem vorge-

nannten Beschluss hat das Bundesverfassungsgericht insbesondere die Wertansätze nach dem bisherigen Recht hinsichtlich des Grundvermögens und des Betriebsvermögens kritisiert. Dem Gesetzgeber wurde auferlegt, bis spätestens 31.12.2008 eine verfassungskonforme Anpassung des Bewertungsrechts sowie des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts vorzunehmen.

Seit dem 11.12.2007 liegt der Entwurf des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) vor. Die anhaltenden politischen Diskussionen zu dem Entwurf deuten darauf hin, dass es noch einzelne Änderungen im endgültigen Gesetz geben wird. Gleichwohl werden nachfolgend die Grundzüge des geplanten neuen Rechts, wie sie dem Gesetzentwurf zu entnehmen sind, dargestellt. Zunächst wird jedoch die derzeit noch gültige Rechtslage beschrieben, da der genaue Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Rechts noch nicht vorhersehbar ist.

#### **a) Derzeitig gültige Rechtslage**

Werden Kommanditanteile an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG verschenkt oder vererbt, ist für die eventuell festzusetzende Erbschaft- oder Schenkungsteuer der anteilige Beteiligungswert nach § 9 des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Für die Ermittlung des Wertes der vom Dachfonds gehaltenen Zielfondsanteile gilt dabei folgendes Verfahren:

- Grundstücke der Zielfonds sind aufgrund der Vorschriften der §§ 138 ff. BewG zu bewerten (Bedarfsbewertung).
- Sonstige Vermögenswerte und Schulden werden für schenkung- und erbschaftsteuerliche Zwecke in der Regel mit Nominalwerten angesetzt.

Die Höhe der Erbschaftsteuer ist abhängig vom Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. Schenker, der Höhe des vererbten Vermögens und von der Ausnutzung bestehender Freibeträge. Da es sich hier nicht um Betriebsvermögen handelt, ist die Vorschrift nach § 13a ErbStG nicht anzuwenden.

Bei Schenkungen sind grundsätzlich dieselben Bewertungskriterien und Steuersätze wie bei Erbschaften anzuwenden. Hierbei ist jedoch auf die

steuerliche Besonderheit im Falle einer sog. gemischten Schenkung hinzuweisen. Eine „gemischte Schenkung“ bedeutet, dass die Schenkung der Wirtschaftsgüter der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, d. h. der von den angekauften Zielfonds gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögenswerte, in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden muss. In der Übernahme der anteiligen Verbindlichkeiten wird dabei eine Kaufpreiszahlung.

Der unentgeltliche Teil der Schenkung, d.h. die tatsächliche Bereicherung des Beschenkten (ohne Gegenleistung), ist die Grundlage zur Ermittlung des schenkungssteuerlichen Wertes.

Der entgeltliche Teil der Schenkung wird als Immobilienverkauf qualifiziert und kann innerhalb von zehn Jahren nach dem letzten Erwerb eines Zielfondsanteils durch die Dachfondsgesellschaft zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn beim Beschenkten führen.

#### **b) Mögliche zukünftige Rechtslage**

Bei der Vererbung oder Verschenkung von Anteilen an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG wird sich deren erbschaft- und schenkungssteuerlicher Wert voraussichtlich auch zukünftig an der Bewertung der einzelnen, dem Anleger mittelbar über die Fondsgesellschaft zurechnenden Wirtschaftsgütern der Zielfonds orientieren. Insofern entspricht dies dem bisherigen Recht.

Im Unterschied zur jetzigen Rechtslage soll bei der Bewertung von Grundvermögen zukünftig jedoch nicht mehr die Bedarfsbewertung nach §§ 138 ff BewG zur Anwendung kommen, sondern es sollen Verfahren angewendet werden, mit denen versucht wird, den Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln. Je nach Art und Nutzung der Immobilie soll dabei das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Anwendung kommen.

Im Ergebnis wird eine Bewertung nach den neuen Regeln voraussichtlich zu höheren erbschaft- und schenkungssteuerlichen Wertansätzen für Immobilien und Immobilienbeteiligungen führen.

#### ***Umsatzsteuer***

Die Fondsgesellschaft ist gemäß neuester EUGH-Rechtsprechung Unternehmer i. S. d. § 2 UStG (BFH, Urteil vom 1. Juli 2004, V R 32/00; EUGH, Urteil vom 26. Juni 2003 – Rs. C – 442/01 KapHag).

Da die Fondsgesellschaft keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze tätigt, ist sie nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

#### ***Grunderwerbsteuer***

Grunderwerbsteuer kann entstehen, wenn die Fondsgesellschaft mindestens 95% des Kommanditkapitals eines Zielfonds erwirbt.

# Investitions- und Finanzplan

Mittelverwendung (Prognose)	T€ <sup>1)</sup>	%
<b>1. Aufwand für den Erwerb von Zweitmarkt-Beteiligungen</b> (Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten wie z. B. Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren usw.)	<b>8.668</b>	<b>86,68</b>
<b>2. Fondsabhängige Kosten</b>		
a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	699 <sup>2)</sup>	6,99
b) Auswahl, Bewertung der Beteiligungen und Ankaufsabwicklung	433	4,33
c) Gesamtkonzeption, Prospekterstellung und -gutachten, Gründungs- und Beratungskosten, Mittelfreigabekontrolle	200	2,00
<b>Gesamt</b>	<b>10.000</b>	<b>100,00</b>

Mittelherkunft (Prognose)	T€ <sup>1)</sup>	%
Einlage HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH	5	0,05
Einlage HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH	5	0,05
Einlage HTB Immobilienfonds GmbH	5	0,05
Einzuwerbendes Kommanditkapital	9.985 <sup>2)</sup>	99,85
<b>Gesamt</b>	<b>10.000</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> gerundet auf volle Tausend €

<sup>2)</sup> zzgl. 5% Agio in Höhe von T € 499

Der Investitions- und Finanzplan berücksichtigt ein Gesamtkapital von T€ 10.000 zzgl. 5% Agio auf das einzuwerbende Kommanditkapital von T€ 9.985.

Die vorstehenden Kostenpositionen zu Ziffer 2 sind vertraglich mit den jeweiligen Leistungserbringern vereinbart. Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die HTB Immobilienfonds GmbH eine Vergütung in Höhe von T€ 699 zzgl. des von den Anlegern zu zahlenden Agios in Höhe von T€ 499 (Gesamthöhe der Provisionen T€ 1.198). Sollte sich das Kommanditkapital gem. § 3 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages vermindern oder erhöhen, so vermindert oder erhöht sich diese Vergütung um 7% des entsprechenden Betrages zzgl. des darauf zu zahlenden Agios. Weitere Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen werden nicht geleistet.

Sollte sich die Höhe des Eigenkapitals der Gesellschaft ändern, so ändert sich auch die Vergütung gem. Position 2 c) entsprechend quotat. Die Vergütung gem. Position 2 b) ändert sich in dem Maße, wie sich der Aufwand für den Erwerb von Zweitmarkt-Beteiligungen verändert.

Verbindliche Zusagen über das einzuwerbende Kommanditkapital liegen noch nicht vor. Das Kommanditkapital ist fällig nach Beitritt zur Gesellschaft und Aufforderung durch die Treuhänderin.

Zwischenfinanzierungen wurden bisher nicht beantragt und auch nicht zugesagt.

## Ergebnisprognose

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Emissionsprospektes noch nicht feststeht, in welche Beteiligungen investiert wird, lässt sich eine konkrete, d. h. auf bestimmte Beteiligungen gestützte Prognoserechnung nicht aufstellen. Um einen Anhaltspunkt für den möglichen wirtschaftlichen Verlauf einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft darzustellen, werden folgende Annahmen getroffen (Standardmodell):

1. Das zu berücksichtigende Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt T€ 10.000.
2. Der Ankaufswert der Beteiligungen (inkl. Anschaffungsnebenkosten, z. B. Provisionen, Rechtsberatungskosten) beträgt T€ 8.668.
3. Die Kosten für den Eigenkapitalvertrieb betragen T€ 699.
4. Die Kosten für Auswahl und Bewertung der Immobilienfondsbeteiligungen sowie die Ankaufsabwicklung betragen T€ 433.
5. Die Kosten für die Gesamtkonzeption inkl. aller Gründungskosten betragen T€ 200.
6. Für die Investitionsphase 2009 wird aus Vorsichtsgründen angenommen, dass lediglich Nettorückflüsse aus den Zielfonds in Höhe der auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft anfallenden Verwaltungskosten (insgesamt ca. T€ 120) erzielt werden.
7. Die jährlich anfallenden laufenden Kosten der Beteiligungsgesellschaft betragen T€ 120.
8. Der Wert der von den Zielfonds gehaltenen Immobilien beträgt durchschnittlich das 13-fache der nachhaltig erzielbaren Nettomiete
9. Der für den Zielfonds gezahlte Kaufpreis entspricht 40% des Immobilienwertes, sodass eine durchschnittliche Verschuldung von 60% angenommen wird.
10. Die Zielfonds haben durchschnittlich eigene, nicht auf Mieter umlegbare Verwaltungskosten in Höhe von 5% der Nettomiete (= Bruttomiete abzgl. nicht umlagefähiger Nebenkosten und geschätzter Leerstände). Durch die Anbindung an die Nettomiete wird eine Veränderung der Verwaltungs-

kosten der Zielfonds in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Veränderung der Nettomieten.

11. Die durchschnittliche Mietsteigerung beträgt 1,25% p. a.
12. Der Darlehenszinssatz der Zielfonds liegt in den ersten 5 Jahren nach Ankauf der Zielfonds bei 5,0%, in den folgenden Jahren bei 6% p.a.
13. Die anfängliche Tilgung der Zielfonds beträgt 2% des Fremdkapitals und erhöht sich jährlich um die tilgungsbedingten Zinseinsparungen.
14. Es wird unterstellt, dass am Ende des 10. Jahres nach Ankauf (Dezember 2019) 20% des erworbenen Immobilienbestandes durch die Zielfondsgesellschaften verkauft werden. Jeweils weitere 20% werden am Ende der folgenden 4 Jahre verkauft.
15. Der Verkauf erfolgt jeweils zum 13-fachen der für das Veräußerungsjahr kalkulierten Nettomiete.
16. Bis zum vollständigen Rückfluss des eingezahlten Nominalkapitals an die Anleger werden alle nach Abzug der o.g. Kosten der Zielfonds und des Dachfonds verbleibenden liquiden Mittel an die Kommanditisten ausgeschüttet. Nach Rückfluss des Nominalkapitals reduziert sich die Auszahlung an die Anleger auf 80% der verfügbaren Liquidität.

Für die Berechnung der steuerlichen Auswirkungen werden zusätzlich folgenden Annahmen getroffen:

1. Der Kaufpreis für die Anteile an den Zielfonds entfällt zu 30% auf die Grundstücke und zu 70% auf Gebäude.
2. Der durchschnittliche Abschreibungssatz für Gebäude beträgt 3%.
3. Der persönliche Einkommensteuersatz inkl. Solidaritätszuschlag beträgt 40% auf laufende Überschüsse.
4. Die Überschüsse aus dem Verkauf der Immobilien der Zielfonds sind steuerfrei.

Auf der Basis dieser Annahmen ergeben sich für die Kommanditisten zu erwartende durchschnittliche Ausschüttungen für die Jahre 2010–2018 in einer Größenordnung von 5,5%–6% des Nominalkapitals p.a. vor Steuern und ca. 4,0% nach Steuern.

Für die Jahre 2019–2023, in denen erwartungsgemäß ein sukzessiver Verkauf der Immobilien durch die Zielfonds erfolgt, wird mit weiteren durchschnittlichen Ausschüttungen von 30,0%–31,0% des Nominalkapitals p.a. vor Steuern und 29,0%–30,0% p.a. nach Steuern gerechnet.

Insgesamt kann der Kommanditist unter Berücksichtigung der gemachten Annahmen mit einem Gesamtrückfluss von 200%–210% seines eingesetzten Nominalkapitals vor Steuern rechnen. Der Gesamtrückfluss nach Steuern beläuft sich nach den Annahmen auf ca. 180%–186% seines Nominalkapitals.

#### ***Veränderung wesentlicher Einflussfaktoren***

Die tatsächliche Entwicklung des wirtschaftlichen Verlaufs der Beteiligung verändert sich, soweit sich (positive oder negative) Abweichungen von den zuvor dargestellten zugrunde gelegten Annahmen ergeben.

Folgende Faktoren haben auf die Entwicklung eines Immobilienfonds einen wesentlichen Einfluss:

#### **Verkaufsvervielfältiger**

Der Vervielfältiger ist ein Faktor, der im Immobilienbereich verwendet wird, um den Wert eines Gebäudes in Abhängigkeit von seiner Jahresnettomiete zu ermitteln. Aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit der Jahresnettomiete ergibt sich der Gebäudewert.

Je höher der Vervielfältiger im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie angesetzt wird, umso höher ist der bei der Liquidation des Zielfonds erzielbare Erlös.

#### **Mietsteigerungen**

Bei langfristig vereinbarten Mietverträgen ist es üblich, die zu zahlende Miete an einen Preisindex, zumeist den Verbraucherpreisindex, zu koppeln.

Dieses bedeutet, dass sich die Miete in dem Maße erhöht oder verringert, in dem sich der entsprechende Index verändert. In den Basisannahmen wurde eine Steigerungsrate von 1,25% p.a. berücksichtigt. Erhöht oder verringert sich dieser Prozentsatz, steigen oder sinken die laufenden Mieteinnahmen aus der Immobilie und damit – über den Verkaufsvervielfältiger – auch die damit zusammenhängenden Veräußerungserlöse der Zielfonds.

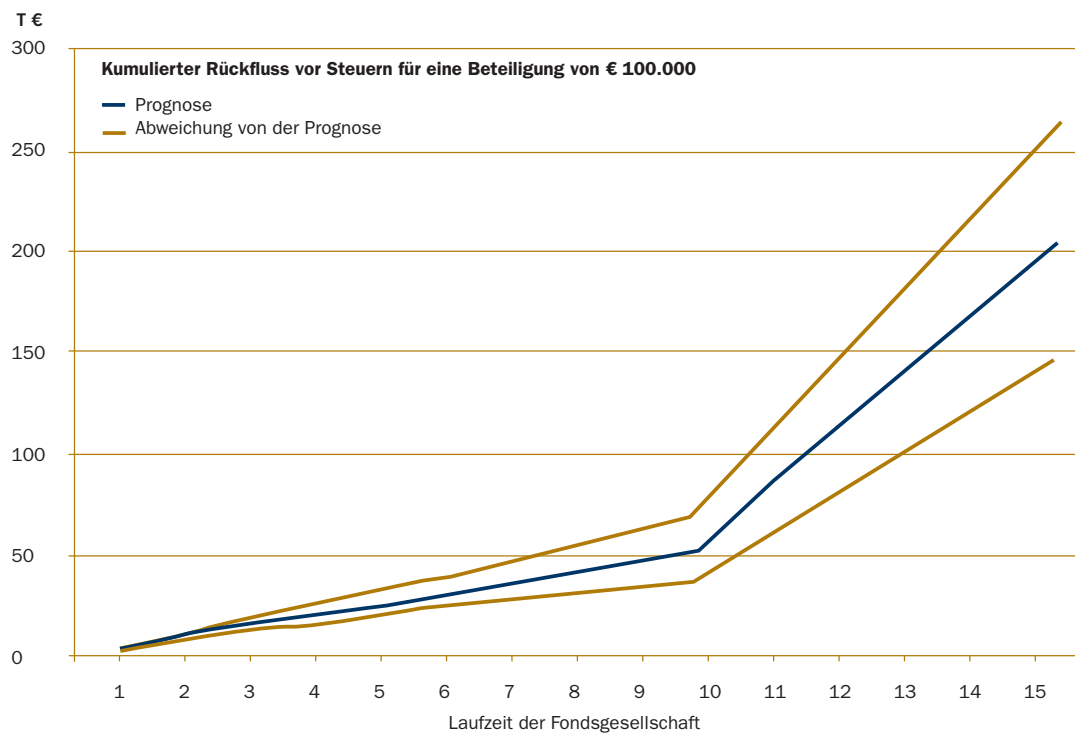
#### **Zinsentwicklung**

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung eines Immobilienfonds ist die Entwicklung der Fremdkapitalzinsen. In den Basisannahmen wurde ein Fremdkapitalzinssatz von 5% p.a. für die ersten 5 Jahre und 6% p.a. für die folgenden Jahre angenommen. Da aufgrund üblicherweise geringerer Tilgungsleistungen bei Immobilienfonds auch nach einigen Jahren Fondslaufzeit noch ein hoher Fremdkapitalanteil besteht, können Zinsänderungen erhebliche Auswirkungen auf die Liquidität der Zielfonds haben.

Unterstellt man, dass die drei oben genannten Einflussfaktoren (Verkaufsvervielfältiger, Entwicklung der Mieten und Zinsentwicklung) um jeweils 20% positiv bzw. 20% negativ von den Basisannahmen abweichen, erhält man weitere denkbare Verläufe der kumulierten Rückflüsse an die Anleger.

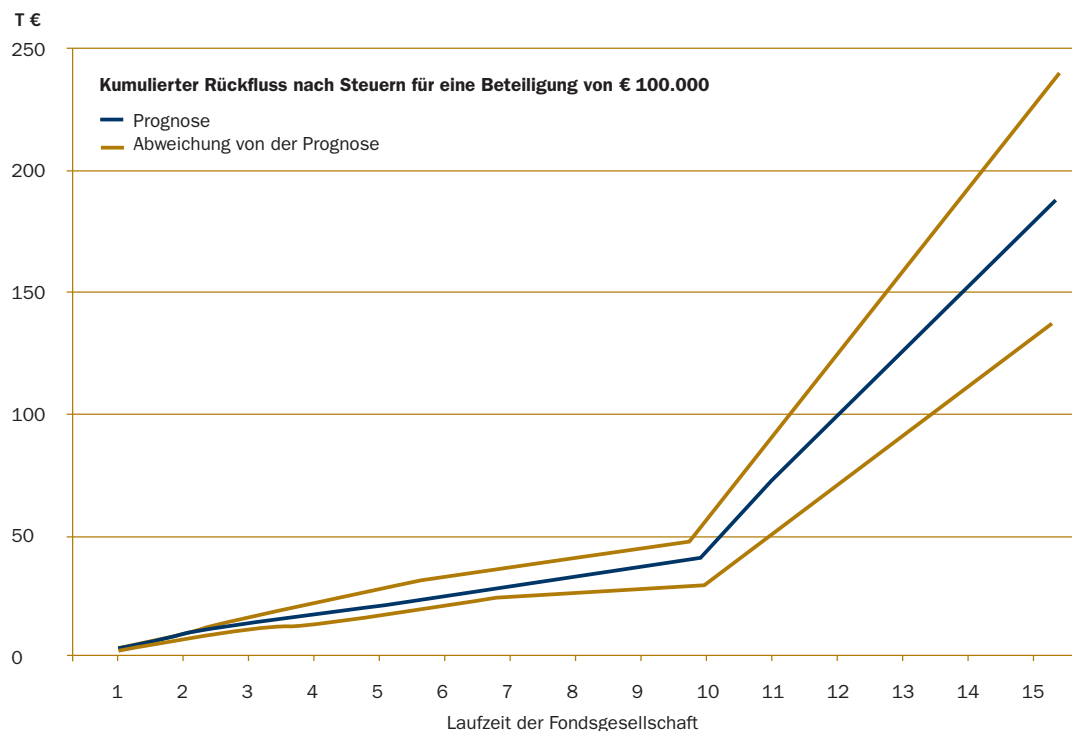
Bei den nachfolgenden Schaubildern repräsentiert die mittlere Kurve die Basisannahmen, während die obere Kurve den Auszahlungsverlauf bei positiver Abweichung und die untere Kurve den Verlauf bei negativer Abweichung darstellt.

**Prognose: Kumulierter Rückfluss vor Steuern**



Unter Berücksichtigung der Steuerbelastungen der laufenden Ergebnisse ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 40% der nachfolgende Verlauf der kumulierten Rückflüsse an die Anleger:

**Prognose: Kumulierter Rückfluss nach Steuern**



Die jeweiligen Abweichungen können sich kumulieren oder kompensieren. Daneben können sich auch Veränderungen bei anderen Einflussfaktoren ergeben, die zu einer Vielzahl von Abweichungskombinationen führen können. Diese können verständlicherweise nicht alle im Rahmen eines Prospektes aufgeführt werden.

Die oben genannten Abweichungen von den getroffenen Annahmen können daher lediglich einen Anhaltspunkt für die mit einer Investition in die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG verbundenen Möglichkeiten darstellen.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) ist über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aufzuklären.

Im Folgenden wird die Eröffnungsbilanz der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zum 08.08.2008 dargestellt.

### Eröffnungsbilanz zum 08.08.2008

Aktiva	
<b>Umlaufvermögen</b>	
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 15.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>€ 15.000,00</b>

Passiva	
<b>Eigenkapital</b>	
Kapitalanteil Komplementärin	€ 5.000,00
Kapitalanteile Kommanditisten	€ 10.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>€ 15.000,00</b>

Seit der Eröffnungsbilanz haben sich bis zum Datum der Prospektaufstellung keine bilanzwirksamen Veränderungen und/oder Geschäftsvorfälle ergeben. Eine Zwischenübersicht gem. § 15 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV ist daher entbehrlich.

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG für das laufende und das folgende Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

Vermögenslage	Prognose	
	31.12.2008	31.12.2009
<b>Anlagevermögen</b>		
Ausstehende Einlagen	€ 2.500.000	€ 0
Beteiligungen	€ 1.500.000	€ 9.041.100
<b>Umlaufvermögen</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	€ 1.265.000	€ 708.865,48
<b>Summe Aktiva</b>	<b>€ 5.265.000</b>	<b>€ 9.750.265</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Festkapital	€ 5.015.000	€ 10.000.000
Kapitalrücklage	€ 250.000	€ 499.250
Ergebniskonten	€ -808.985	€ -1.479.067
<b>Verbindlichkeiten</b>		
kurzfr. Verbindlichkeiten	€ 808.985	€ 730.082
<b>Summe Passiva</b>	<b>€ 5.265.000</b>	<b>€ 9.750.265</b>

### Erläuterungen zu den wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhängen der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Prognose der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Jahre 2008 und 2009 basiert auf einigen Annahmen, die für die Darstellung der Planzahlen getroffen wurden. Künftige Abweichungen der Realität von den getroffenen Annahmen sind wahrscheinlich.

### Prognose der Vermögenslage

Bei der Prognose der Vermögenslage wird unterstellt, dass von dem einzuwerbenden Kommanditkapital in Höhe von T€ 9.985 ca. 50%, entsprechend T€ 5.000, im Jahr 2008 platziert werden können. Dabei wurde kalkuliert, dass 50% der Zeichnungssumme erst im Jahr 2009 zur Einzahlung fällig werden. Entsprechend erfolgt ein Ausweis „Ausstehende Einlagen“ zum 31.12.2008. Das bereits eingezahlte Gründungskapital

Finanzlage	Prognose	
	2008	2009
Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	€ 0	€ -748.985
Mittelzu-/abfluss aus Investitionstätigkeit	€ -1.500.000	€ -7.541.400
Mittelzu-/abfluss aus Finanzierungstätigkeit	€ 2.765.000	€ 7.734.250
Zahlungswirksame Veränderungen	€ 1.265.000	€ -556.135
Liquide Mittel zu Beginn des Geschäftsjahres	€ 0	€ 1.265.000
<b>Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>€ 1.265.000</b>	<b>€ 708.865</b>

Ertragslage	Prognose	
	2008	2009
Sonstige betriebliche Aufwendungen	€ -808.985	€ -730.082
Erträge aus Beteiligungen	€ 0	€ 60.000
<b>Jahresergebnis</b>	<b>€ -808.985</b>	<b>€ -670.082</b>

in Höhe von T€ 15 wird in voller Höhe in 2008 berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass in 2008 Zweitmarkt-beteiligungen mit Anschaffungskosten von ca. T€ 1.500 erworben werden. Im Folgejahr werden weitere Investitionen in Höhe von T€ 7.601 unterstellt. Weiterhin wurde unterstellt, dass die Aufwendungen eines Geschäftsjahres erst im Folgejahr liquiditätsmäßig abfließen. Entsprechend werden sie zunächst als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Hierunter fallen insbesondere die anteilige Provision für die Vermittlung des Eigenkapitals sowie die Kosten für die Konzeption des Beteiligungsangebotes.

#### **Prognose der Finanzlage**

Der Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit ergibt sich auch dem Saldo der prognostizierten Auszahlungen aus den Zielfonds (Erträge aus Beteiligungen) und den als Aufwand zu erfassenden Fondsnebenkosten gem. Investitionsplan bzw. den laufenden Verwaltungskosten.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit stellt die prospektierten Ausgaben für die anzukaufenden Zielfonds einschließlich Anschaffungsnebenkosten gem. Finanzierungsplan dar. Dabei wird angenommen, dass die Ankäufe so wie unter „Prognose der Vermögensanlage“ beschrieben realisiert werden.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit zeigt

die Einzahlung des Eigenkapitals inkl. Agio unter den o.g. Annahmen.

#### **Prognose der Ertragslage**

Die prognostizierte Ertragslage berücksichtigt die kalkulierten Aufwendungen und Erträge wie folgt: Im Rumpfgeschäftsjahr 2008 fallen die vereinbarten Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung (T€ 600), die für die Erstellung der Gesamtkonzeption inkl. Gründungs- und Beratungskosten vereinbarten Aufwendungen (T€ 188) sowie die kalkulierten anteiligen laufenden Fondsverwaltungskosten (T€ 20) an. Für 2009 werden Rückflüsse aus den angekauften Beteiligungen in Höhe von T€ 120 prognostiziert. Hierbei wird unterstellt, dass es sich in Höhe von durchschnittlich 50% der Rückflüsse um Kapitalrückzahlungen handelt, so dass als Beteiligungserträge 50% der Rückflüsse ausgewiesen werden. Als laufende Fondsverwaltungskosten werden T€ 120 kalkuliert. Hierunter fallen die laufenden Vergütungen für die Komplementärin (T€ 60) und die Treuhänderin (T€ 36) sowie die Kosten für die Erstellung von Buchführung, Jahresabschlüssen und Steuererklärungen etc. (T€ 24). Zusätzlich fallen Provisionen für die Vermittlung des Eigenkapitals i.H.v. T€ 598 sowie die Vergütung für die Mittelfreigabekontrolle i.H.v. T€ 12 an.

**Prognose zu Investitionen, Produktion, Umsatz und Ergebnis**

Eine Prognose zu Umsatz und Produktion gem. § 15 VermVerkProspV ist nicht möglich, da die Fondsgesellschaft keine Umsatzerlöse erwirtschaftet, sondern ausschließlich Beteiligungserträge erzielt und keinen produzierenden Bereich hat. Die dargestellten Investitionen berücksichtigen nur die Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten für den Aufbau des Beteiligungsportfolios und berücksichtigen nicht eventuell in den Ausschüttungen der Zweitmarkt-beteiligungen enthaltene Kapitalrückzahlungen. Die prognostizierten Ergebnisse ergeben sich aus der Gegenüberstellung der prognostizierten jährlichen Erträge aus den Beteiligungen und der

prognostizierten jährlichen Aufwendungen der Gesellschaft. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die laufenden Vergütungen für die Komplementärin und die Treuhänderin sowie die Kosten für die Erstellung von Buchführung, Jahresabschlüssen und Steuererklärungen. In den ersten beiden Jahren werden zudem die aus dem Investitions- und Finanzplan ersichtlichen Vergütungen berücksichtigt.

Die erwarteten Beteiligungserträge belaufen sich auf T€ 60, T€ 337 und T€ 347; die erwarteten Verwaltungskosten betragen jeweils T€ 120.

Folgende Übersicht zeigt die Planzahlen der Emittentin:

<b>Prognose</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
	T€	T€	T€	T€
Investitionen	1.500	7.601	-	-
Produktion	-	-	-	-
Umsatz	-	-	-	-
Ergebnis	- 809	- 670	217	227



# Wichtige Hinweise zum Beitritt

## **Beteiligungshinweise**

Wenn Sie das vorliegende Angebot annehmen und der Gesellschaft beitreten möchten, beachten Sie bitte die folgenden Hinweise zur Beteiligung und dem weiteren Ablauf.

## **Beteiligungshöhe**

Die Mindesthöhe der Zeichnungssumme beträgt €20.000. Ein höherer Betrag muss durch 5.000 ohne Rest teilbar sein.

## **Beitrittserklärung und Widerrufsbelehrung**

Bitte füllen Sie die Beitrittserklärung vollständig aus und leisten Sie unbedingt die vorgesehenen drei Unterschriften für:

- Beitrittserklärung
- Empfangsbestätigung
- Widerrufsbelehrung

## **Senden Sie die Beitrittserklärung bitte an:**

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH  
Deichstraße 1, 28203 Bremen

## **Annahmeerklärung**

Nach Eingang Ihrer Unterlagen erhalten Sie eine Annahmebestätigung Ihres Beitritts.

## **Einzahlungen**

Die Kommanditeinlage ist wie folgt auf das genannte Konto zu zahlen:

- 50% der Einlage zzgl. Agio (5% des Nennkapitals der Kommanditeinlage) 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung,
- 50% der Einlage zum 15. April 2009

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Konto: 1016533188

BLZ: 290 500 00

Institut: Bremer Landesbank

Verwendungszweck: HTB Zweite Immobilienfonds KG

## **Veräußerung und Beendigung**

Die Gesellschaft hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2023. Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist unbefristet, sofern die Gesellschafter gem. § 8 Ziffer 3.b. des Gesellschaftsvertrags die Fortführung der Gesellschaft über den 31.12.2023 hinaus beschließen. Im Folgenden werden kurz die verschiedenen

Möglichkeiten der Beendigung der Kapitalanlage erläutert. Bei einer Beendigung der Kapitalanlage können dem Kommanditisten bzw. Treugeber individuell weitere Kosten entstehen, zum Beispiel durch die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen. Es wird zusätzlich auch auf die Ausführungen zum Ausschluss eines Gesellschafters verwiesen.

Die Kommanditisten bzw. Treugeber sollten die steuerlichen Folgen eines Austritts aus der Gesellschaft im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung prüfen lassen. Ferner wird auf das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

## **Laufzeit der Beteiligung**

Der Gesellschaftsvertrag der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sieht eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2023 vor, welche nach Abschluss der Kapitaleinwerbungsphase (2009) und einer geschätzten Investitionsphase bis Ende 2009 eine Haltedauer der erworbenen Beteiligungen von weiteren vierzehn Jahren umfasst.

Die Entscheidung, ob die Fondsgesellschaft über den 31.12.2023 hinaus fortgesetzt werden soll, obliegt der Gesellschafterversammlung im Jahr 2023. Eine solche Entscheidung bedarf einer qualifizierten Mehrheit von mindestens 70% der abgegebenen Stimmen.

## **Kündigung der Beteiligung/Abfindungsguthaben**

Jeder Gesellschafter hat die Möglichkeit, sein Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2023, mit einem an die persönlich haftende Gesellschafterin gerichteten Schreiben zu kündigen.

Der durch seine Kündigung ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung, die sich nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung richtet. Es wird auf die Regelungen in den §§ 14 und 17 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.

## **Verkauf und Handelbarkeit der Beteiligung/Rechtsnachfolge**

Gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrags kann jeder Kommanditist jederzeit über seinen Gesellschaftsanteil verfügen, sofern ein Rechtsnachfolger voll umfänglich in seine Rechte und Pflichten eintritt.

Die geschäftsführende Kommanditistin darf der Verfügung nur aus wichtigem Grund widersprechen. Ein Verkauf der Beteiligung ist insoweit möglich. Bei den angebotenen Gesellschaftsanteilen handelt es sich allerdings um beschränkt veräußerbare Beteiligungen, für die ein öffentlicher Handel erst im Aufbau begriffen ist.

Der mögliche Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass mit dem Verkauf einer Kommanditbeteiligung ein Veräußerungsverlust realisiert werden muss. Es wird auf das Kapitel „Risiken der Beteiligung“ auf S. 14 ff. verwiesen.

Beim Ableben eines Gesellschafters geht die Beteiligung auf die Erben oder Vermächtnisnehmer über. Sie haben sich gegebenenfalls durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen und durch geeignete Dokumente zu legitimieren.

Zur steuerlichen Behandlung einer Anteilsveräußerung verweisen wir auf die entsprechenden Abschnitte im Kapitel „Steuerliche Grundlagen“. Eine steuerliche Beratung ist zu empfehlen.

#### **Ausschluss eines Gesellschafters**

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn dieser trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist und Ausschließungsandrohung seine Kommanditeinlage nicht oder nicht vollständig leistet oder seine Mitwirkungspflichten, u. a. hinsichtlich seiner Eintragung in das Handelsregister, nicht erfüllt. Ein Kommanditist kann ferner in bestimmten Fällen des Vermögensverfalls oder bei

grober Verletzung seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. In diesen Fällen erhält der ausscheidende Gesellschafter eine Abfindung. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft abzüglich eines Sicherheitsabschlags von 20%. Ein etwaiger Firmenwert bleibt bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens außer Betracht.

Der Ausschluss eines Gesellschafters ist in den §§ 4 und 16 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

#### **Auflösung der Gesellschaft**

Die Gesellschaft wird am 31.12.2023 aufgelöst. Sämtliche zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Beteiligungen werden dann bestmöglich verwertet. Die Gesellschafter können der Auflösung der Gesellschaft mit einer Mehrheit von mindestens 70% der abgegebenen Stimmen widersprechen. Ein späterer oder früherer Auflösungsbeschluss kann von den Gesellschaftern mit einer Mehrheit von 70% der abgegebenen Stimmen beschlossen werden.

#### **Rückabwicklung**

Sollte das Investitionsvorhaben aus unvorhersehbaren Gründen nicht durchgeführt werden können, hat eine Gesellschafterversammlung über den Fortgang der Gesellschaft zu beschließen. In diesem Fall können die Gesellschafter durch Beschluss die Auflösung der Gesellschaft herbeiführen. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden und der Erfüllung eingegangener Verträge übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind die Einlagen der Gesellschafter zurück zu erstatten.

# Wichtige Verträge

## Gesellschaftsvertrag

HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

### Zwischen

1. der HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen

und

2. der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen

und

3. der HTB Immobilienfonds GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen

wird unter Aufhebung sämtlicher bisheriger Vereinbarungen folgender Kommanditgesellschaftsvertrag geschlossen:

## § 1

### Firma, Sitz und Geschäftsjahr

- Die Firma der Kommanditgesellschaft lautet:  
HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG.
- Der Sitz der Kommanditgesellschaft ist Bremen.
- Das Geschäftsjahr der Kommanditgesellschaft ist das Kalenderjahr.

## § 2

### Gegenstand der Gesellschaft

- Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen an bereits bestehenden geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der deutschen Kommanditgesellschaft oder der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbarer ausländischer Rechtsformen (im Folgenden: „Immobilienfonds“).
- Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Arten von Geschäften zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen und geeignet sind, dem Gegenstand der Gesellschaft zu dienen.

## § 3

### Investitions- und Finanzplan

- Die geplante Mittelverwendung und die geplante Mittelherkunft stellen sich wie folgt dar:

#### Mittelverwendung

(1) Aufwand für den Erwerb von Zweitmarkteteiligungen (Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten wie Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren usw.)	T€ <sup>1)</sup>	8.668
(2) Fondsabhängige Kosten		
a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	T€ <sup>1)</sup>	699 <sup>2)</sup>
b) Auswahl, Bewertung der Beteiligungen und Ankaufabwicklung	T€ <sup>1)</sup>	433
c) Gesamtkonzeption, Prospekterstellung und Gutachten, Gründungs- und Beratungskosten, Mittelfreigabekontrolle	T€ <sup>1)</sup>	200
<b>Gesamt</b>	<b>T€<sup>1)</sup></b>	<b>10.000</b>

#### Mittelherkunft

Einlage HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH	T€ <sup>1)</sup>	5
Einlage HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH	T€ <sup>1)</sup>	5
Einlage HTB Immobilienfonds GmbH	T€ <sup>1)</sup>	5
einzuwerbendes Kommanditkapital	T€ <sup>1)</sup>	9.985 <sup>2)</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>T€<sup>1)</sup></b>	<b>10.000</b>

<sup>1)</sup> gerundet auf volle Tausend €

<sup>2)</sup> zzgl. 5 % Agio in Höhe von T€ 499

- Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Gesellschaft bei Erreichen eines Eigenkapitals i.H.v. €6.000.000, unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals spätestens zum 31. Dezember 2009, für den weiteren Beitritt von Anlegern zu schließen.

Das Eigenkapital kann über den Betrag von €10.000.000 hinaus um weitere €5.000.000 auf dann insgesamt €15.000.000 erhöht werden („erhöhtes Kommanditkapital“).

In den Fällen der vorstehenden Sätze 1 bzw. 2 ändern sich die Planzahlen der Mittelverwendung gem. Ziffer 1 (1)-(2) entsprechend quotat.

- Die Geschäftsführung ist berechtigt, namens und für Rechnung der Kommanditgesellschaft zwecks Zwischenfinanzierung von Beteiligungsankäufen gem. § 2 Ziffer 1 Darlehen bis zu 50 % des gezeichneten Kommanditkapitals aufzunehmen.
- Soweit sich beitretende Kommanditisten als Treugeber an der Kommanditgesellschaft beteiligen, ist die Einlage auf das in dem Zeichnungsschein angegebene Treuhandkonto einzuzahlen.
- Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH („Treuhandgesellschaft“) darf Auszahlungen von diesem Treuhandkonto zugunsten der Kommanditgesellschaft nur im Rahmen des Investitions- und Finanzplans gem. Ziffer 1 nach Freigabe durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß separat abgeschlossenem Mittelfreigabevertrag vornehmen.
- Soweit Eigenmittel der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2010 nicht in Anspruch genommen werden, sind sie an die Gesellschafter (Treugeber) zurückzuzahlen.

## § 4

### Gesellschafter, Kommanditkapital, Treuhänderin

- Persönlich haftende Gesellschafterin ist die HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH, Bremen, mit einer Einlage von € 5.000
- Kommanditisten sind
  - die HTB Immobilienfonds GmbH, Bremen, mit einer Kommanditeinlage von € 5.000
  - die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Bremen, mit einer eigenen Kommanditeinlage von € 5.000
- Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH ist berechtigt, ihre Kommanditeinlage als Treuhänderin für Dritte (Treugeber) um den Betrag von bis zu €9.985.000 zu erhöhen. Die Erhöhung der Kommanditbeteiligung erfolgt durch die Annahme der Beitrittserklärung eines Treugebers durch die Treuhandgesellschaft.

4. Auf das Kommanditkapital gem. Ziffer 3 ist ein Agio von 5% zu entrichten.
5. Soweit die Treuhandgesellschaft Kommanditeinlagen für Treugeber übernimmt, hält und verwaltet sie diese nach Maßgabe eines von ihr mit ihren Treugebern separat abzuschließenden Treuhandvertrages.  
Die Treugeber werden im Verhältnis zur Gesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, wie Kommanditisten behandelt.
6. Die Treugeber sind berechtigt, sich selbst als Kommanditisten der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Diese Eintragung setzt voraus, dass der jeweilige Treugeber zuvor der persönlich haftenden Gesellschafterin eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilt hat, welche über den Tod des Treugebers hinaus und unwiderruflich erteilt wird und zur Vornahme sämtlicher handelsregisterlicher Anmeldungen, welche die Gesellschaft betreffen können, ermächtigt.  
Die mit der eigenen Handelsregistereintragung eines Treugebers entstehenden Kosten sind von diesem zu tragen.
7. Soweit sich ein Treugeber selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lässt, setzt sich das Treuhandverhältnis mit der Treuhandgesellschaft als Verwaltungstreuhand fort. Das Nähere regelt der Treuhandvertrag.
8. Die Treuhandgesellschaft ist zur Einzahlung einer gem. Ziffer 3 erhöhten Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihr entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt haben.
9. Die Komplementärin ist ermächtigt, einen Kommanditisten, der seine fällige Einlage trotz schriftlicher Mahnung nach Fristsetzung und Ausschlussandrohung ganz oder teilweise nicht erbringt, durch schriftlichen Bescheid aus der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen, ohne dass es insoweit eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

## § 5

### Gesellschafterkonten

1. Die Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten, das Agio auf Kapitalsonderkonten gebucht.
2. Neben den festen Kapitalkonten gem. Ziffer 1 werden bewegliche Kapitalkonten für anteilige Gewinne und Verluste sowie Entnahmen geführt.
3. Sämtliche Kapitalkonten sind unverzinslich.

## § 6

### Geschäftsführung und Vertretung

1. Zur Geschäftsführung ist die HTB Immobilienfonds GmbH („geschäftsführende Kommanditistin“) berechtigt und verpflichtet. 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 ist von den Beschränkungen des § 181 BGB 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 Geschäftsführung ist im Rahmen von Beteiligungsan-

käufen verpflichtet, die in der Anlage beigefügten Anlagerichtlinien zu beachten, insbesondere:

- nur Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (§ 2 Ziffer 1) zu erwerben, deren Erstzeichnung bereits erfolgt war („Zweitmarkteteiligungen“),
  - für den Ankauf einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft aus Gründen der Risikostreuung nur maximal 10% des gesamten Investitionsvolumens gem. § 3 Ziffer 1 (Mittelverwendung) einzusetzen.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin bedarf für Geschäftsführungsmaßnahmen, welche über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.  
Der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen in jedem Falle:
    - der Erwerb von Beteiligungen, soweit das Investitionsvolumen von €8.668.000 gem. § 3 Ziffer 1 um mehr als €100.000 überschritten wird; das vorgenannte Investitionsvolumen ändert sich im Falle des § 3 Ziffer 2 („erhöhtes Kommanditkapital“) entsprechend;
    - die Aufnahme von Darlehen; ausgenommen hiervon sind Zwischenfinanzierungsdarlehen gem. § 3 Ziffer 3.
  4. Maßnahmen zur Durchführung der in § 3 Ziffer 1 genannten Investitionen, insbesondere der Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (§ 2 Ziffer 1), bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.  
Nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf die Ausübung des Stimmrechts der Gesellschaft in Gesellschafterversammlungen der Beteiligungsgesellschaften, in denen die Gesellschaft von der persönlich haftenden Gesellschafterin vertreten wird. Die persönlich haftende Gesellschafterin darf sich insoweit ihrerseits von geeigneten Personen vertreten lassen.  
Dies gilt auch für die Erteilung der gesellschaftsrechtlichen Zustimmung bei Objektverkäufen der einzelnen Beteiligungsgesellschaften.

## § 7

### Beirat

1. Zur Beratung der persönlich haftenden Gesellschafterin und der geschäftsführenden Kommanditistin kann bei der Gesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung gebildet werden. Der Beirat besteht aus bis zu drei Gesellschaftern, die durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden.
2. Die Mitglieder des Beirats werden jeweils für drei Jahre gewählt. Wiederwahl ist zulässig.
3. Der Beirat ist nicht berechtigt, der persönlich haftenden Gesellschafterin oder der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Treuhandkommanditistin Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist berechtigt, von der persönlich haftenden Gesellschafterin Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirats ist eines seiner Mitglieder oder ein zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter beauftragter Dritter, der Angehöriger der Wirtschaftsprüfenden oder steuerberatenden Berufe sein muss, berechtigt, die Bücher und Schriften der Gesellschaft auf deren Kosten einzusehen. Der Beirat ist zur Verschwiegenheit verpflichtet.

4. Der Beirat erhält keine Tätigkeitsvergütung. Die Gesellschaft ersetzt dem Beirat die bei seiner Tätigkeit anfallenden notwendigen Auslagen.

## § 8

### Gesellschafterversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll einmal jährlich bis zum 31. Oktober nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres in Bremen abgehalten werden. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, für die Gesellschafterversammlung einen anderen Ort festzulegen. Entsprechend § 9 Ziffer 4 dieses Vertrages kann die Gesellschafterversammlung auch im schriftlichen oder fernschriftlichen Verfahren durchgeführt werden.
2. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das dringende Interesse der Gesellschaft erfordert oder die geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält. Die geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung auch dann verpflichtet, wenn Kommanditisten, die zusammen mindestens 25% der Pflichteinlagen auf sich vereinigen, dies schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung und einer Begründung verlangen. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung von Kommanditisten zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Kommanditisten selbst berechtigt, eine Gesellschafterversammlung in entsprechender Form und Frist einzuberufen. Ziffer 1 Satz 3 und Ziffer 3 finden auf außerordentliche Gesellschafterversammlungen entsprechende Anwendung.
3. Die geschäftsführende Kommanditistin hat Gesellschafterversammlungen schriftlich (d. h. durch einfachen Brief) unter Übersendung einer Tagesordnung einzuberufen. Die Einberufung muss spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstermin an alle Gesellschafter abgesandt worden sein. Die Komplementärin hat der Einladung jeweils eine Tagesordnung beizufügen.  
Die Tagesordnungen der Gesellschafterversammlungen in den Jahren 2021 und 2023 müssen zusätzlich folgenden Tagesordnungspunkt zwingend enthalten:
  - a) Im Jahr 2021:  
Eine Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung zur vorzeitigen Auflösung der Kommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2021 (Vorzeitige Auflösung gegenüber der bestimmten Laufzeit gem. § 14 Ziffer 1 dieses Gesellschaftsvertrages). Diesbezüglich hat die geschäftsführende Kommanditistin eine Beschlussvorlage zu erstellen, welche die nach ihrer Einschätzung aktuell am Markt (Zweitmarkt) erzielbaren Preise für sämtliche, sich noch in dem Beteiligungsportfolio enthaltenen Anteile an Immobilienfondsgesellschaften darstellt und für jeden dieser Anteile einen Vorschlag enthält, ob diese veräußert werden sollen oder nicht.
  - b) Im Jahr 2023:  
Die Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung betreffend der Fortsetzung der Gesellschaft über das gem. § 14 Ziffer 1 dieses Gesellschaftsvertrages vorgesehene Ablaufdatum (31. Dezember 2023) hinaus.
4. 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 zu übersenden. Es gilt als inhaltlich richtig, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.

5. Sind in einer Gesellschafterversammlung Kommanditisten, die zusammen mehr als 50% des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, oder die geschäftsführende Kommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin nicht anwesend oder vertreten, so ist unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Form und Frist einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der dann anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.
6. Je volle €1.000 der geleisteten Kommanditeinlage gewähren eine Stimme.
7. Die Treuhandgesellschaft (§ 3 Ziffer 5) ist berechtigt, ihr Stimmrecht unterschiedlich entsprechend den Kapitalanteilen der von ihr vertretenen Treugeber auszuüben, und zwar nach Maßgabe der ihr von den Treugebern erteilten Weisungen.
8. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Mitgesellschafter oder durch eine mit schriftlicher Vollmacht versehene und zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Person (Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Notar) vertreten zu lassen. Die schriftliche Vollmacht ist zu Beginn der Gesellschafterversammlung der geschäftsführenden Kommanditistin auszuhandigen. Die Vertretung durch sonstige Personen kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung zugelassen werden.  
Die Regelungen dieses Absatzes gelten nicht für die Bevollmächtigung der Treuhandgesellschaft (§ 3 Ziffer 5) als Verwaltungstreuhanderin in den Fällen des § 4 Ziffer 7.
9. Die Treugeber sind berechtigt, in eigenem Namen an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen (§ 4 Ziffer 5). Ziffer 7 gilt insoweit entsprechend.
10. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur geltend gemacht werden, wenn binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung bzw. der schriftlichen Mitteilung des Gesellschafterbeschlusses Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.

## § 9

### Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt in allen ihr gesetzlich oder kraft dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Angelegenheiten, insbesondere:
  - a) über die Genehmigung des Jahresabschlusses der Gesellschaft;
  - b) über die Entlastung der Geschäftsführung und der persönlich haftenden Gesellschafterin;
  - c) über die Ausschüttung (Entnahme) von Liquiditätsüberschüssen bzw. deren nachträgliche Genehmigung;
  - d) über die Wahl des Abschlussprüfers und Steuerberaters der Gesellschaft;

- e) in den Fällen des § 6 Ziffer 3 dieses Gesellschaftsvertrages;
  - f) über die Änderung dieses Gesellschaftsvertrages;
  - g) über die Auflösung der Gesellschaft.
2. Über die Beschlussgegenstände des § 8 Ziffer 3 a. und b. hat die Gesellschafterversammlung in den Jahren 2021 und 2023 zwingend zu beschließen.
  3. Ein Gesellschafterbeschluss wird mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit dieser Gesellschaftsvertrag oder das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorsehen. Ungültige Stimmen und Stimmenenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Folgende Beschlussgegenstände bedürfen abweichend von Satz 1 einer Mehrheit von 70% der Stimmen:
    - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
    - b) die Auflösung oder Fortsetzung der Gesellschaft, insbesondere – aber nicht ausschließlich – in den Fällen des § 8 Ziffer 3 a. und b.;
  4. Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags zu Lasten der Gründungsgesellschafter (§ 4 Ziffer 1 und 2) bedürfen deren vorheriger Einwilligung.
  5. Änderungen des § 10 (Vergütung), § 11 (Gewinn und Verlust), § 12 (Entnahme) und § 14 (Kündigung) dieses Gesellschaftsvertrages, bedürfen der vorherigen Einwilligung der jeweils betroffenen Gesellschafter.
  6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50% der gesamten Stimmen anwesend oder rechtlich wirksam vertreten sind und die persönlich haftende Gesellschafterin rechtlich wirksam vertreten ist. Ist die Gesellschafterversammlung nicht gem. Satz 1 beschlussfähig, so wird die Komplementärin unverzüglich mit gleicher Form und Frist eine neue Gesellschafterversammlung einberufen. Diese neue Gesellschafterversammlung ist ungeachtet des Satzes 1 beschlussfähig.
  7. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Verfahren (auch per E-Mail und Telefax) gefasst werden, wenn nicht mehr als 25% der gesamten Stimmen dem widersprechen. Eine solche Beschlussfassung ist in den Fällen der Ziffern 3. a. und b., Ziffern 4 und 5 ausgeschlossen.

## § 10

### Vergütungen

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme der Haftung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,5% des Kommanditkapitals der Gesellschaft. Stichtag ist jeweils der Stand des Kommanditkapitals per 31.12. eines Jahres bzw. das Datum der Vollbeendigung der Gesellschaft. Für das Jahr 2008 entsteht die Vergütung anteilig. Sollte diese Vergütung umsatzsteuerpflichtig sein, kann die insoweit anfallende Umsatzsteuer gesondert in Rechnung gestellt werden.
2. Die Treuhandgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des jeweiligen Treuhandvertrages.
3. Die HTB Immobilienfonds GmbH erhält eine Vergütung nach Maßgabe des mit der Gesellschaft gesondert abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

## § 11

### Gewinn und Verlust

1. Das handelsrechtliche Ergebnis wird wie folgt verteilt:
  - a) Sämtliche Kommanditisten erhalten zunächst einen Vorabgewinn von 5% p.a. bezogen auf das von Ihnen gezeichnete und

- eingezahlte Nominalkapital (ohne Agio), gerechnet ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung folgt, bis zum 31.12.2009;
  - b) die HTB Immobilienfonds GmbH erhält vorab 20% bezogen auf sämtliche Liquiditätsausschüttungen bzw. –entnahmen, welche an die Gesellschafter geleistet bzw. von diesen getätigt worden sind, nachdem den übrigen Kommanditisten (Anlegern) 100% ihrer Kommanditeinlage (ohne Agio) aufgrund von Liquiditätsentnahmen (Gewinn- und sonstige Entnahmen) zugeflossen sind;
  - c) das nach Abzug des Vorabgewinns gem. vorstehend b) verbleibende Ergebnis wird auf die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung verteilt.
2. Für die Wirtschaftsjahre 2008 und 2009 wird das kumulierte Jahresergebnis nach Abzug des Vorabgewinns gem. Ziffer 1.a) nach der Höhe der übernommenen Einlagen zum 31. Dezember 2009 verteilt.

## § 12

### Entnahmen

1. Die in § 10 genannten Vergütungen können von den jeweils Berechtigten entnommen werden.
2. Die Entscheidung über Entnahmen obliegt im Übrigen der Gesellschafterversammlung. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Ausschüttungen, auch Vorabausschüttungen, an die Gesellschafter unter Berücksichtigung des § 11 vorzunehmen, soweit entsprechende Liquidität zur Verfügung steht und dies im Hinblick auf den weiteren Geschäftsverlauf der Gesellschaft nach Einschätzung der geschäftsführenden Kommanditistin als vertretbar erscheint.

## § 13

### Jahresabschluss

1. Die geschäftsführende Kommanditistin hat innerhalb von neun Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresabschluss nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sowie die für Zwecke der Besteuerung maßgebliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung aufzustellen. Der Jahresabschluss ist von dem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, welcher von der Gesellschafterversammlung bestimmt wird (§ 9 Ziffer 1 d) zu prüfen, sofern der Jahresabschluss nicht von einem Angehörigen der wirtschaftsprüfenden oder steuerberatenden Berufe erstellt worden ist.
2. Nach Vorliegen des Prüfungs- oder Erstellungsberichtes erhält jeder Gesellschafter eine Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie die steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung zugesandt, spätestens mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung. Die geschäftsführende Kommanditistin hat der Treuhandgesellschaft auf Verlangen ein Exemplar des Jahresabschlusses für jeden von ihr vertretenen Treugeber auszuhändigen. Dies gilt sowohl im Falle der Vollrechts- als auch der Verwaltungstreuhand.
3. Ergeben sich Änderungen in einem Jahresabschluss, z. B. aufgrund von Änderungen im Rahmen einer Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden, so erfolgt eine Anpassung in dem nächsten Jahresabschluss. Änderungen gem. Satz 1 sind für alle Gesellschafter, auch nach ihrem Ausscheiden, verbindlich.

## § 14

### Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Die Gesellschaft hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2023. Nach Ablauf dieses Datum wird die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Beteiligungen an Immobilienfondsgesellschaften) veräußern. Dies gilt nicht, soweit die Gesellschafterversammlung die Fortsetzung der Gesellschaft beschließt (§ 8 Ziffer 3. b.).
2. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals zum 31. Dezember 2023. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist an die persönlich haftende Gesellschafterin zu richten.

## § 15

### Tod eines Kommanditisten

1. Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Gesellschaft 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. Falls mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer vorhanden sind, haben diese zwecks Ausübung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu benennen. Bis zur Benennung ruht das Stimmrecht aus der Beteiligung des Erblassers. Das gilt sinngemäß im Falle der treugeberischen Beteiligung des Erblassers.

## § 16

### Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
2. Ein Kommanditist scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn
  - a) er das Gesellschaftsverhältnis gem. § 14 Ziffer 2 oder aus wichtigem Grunde kündigt;
  - b) ein Gläubiger eines Kommanditisten dessen Auseinandersetzungsguthaben pfändet und die Gesellschaft 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, und zwar nach Ablauf von zwei Monaten nach diesem Zeitpunkt;
  - d) in der Person des Kommanditisten ein wichtiger Grund vorliegt und er daraufhin durch Beschluss der Gesellschafterversammlung aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird;
  - e) er eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt;
  - f) er aus der Gesellschaft durch die persönlich haftende Gesellschafterin wegen Nichteinzahlung der fälligen Einlage nach Fristsetzung mit Ausschlussandrohung ausgeschlossen wird (§ 4 Ziffer 9).
3. Die Regelungen der Ziffer 2. gelten entsprechend für Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandgesellschaft anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treuhänder hält.
4. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin oder die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, so beruft die Treuhandgesellschaft unverzüglich eine Gesell-

schafterversammlung ein, welche eine neue persönlich haftende Gesellschafterin bzw. geschäftsführende Kommanditistin wählt.

5. Scheidet die Treuhandgesellschaft aus der Kommanditgesellschaft 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.

## § 17

### Auseinandersetzung

1. Scheidet ein Kommanditist aus der Gesellschaft aus und findet eine Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit seinen Rechtsnachfolgern nicht statt, so ist an den ausscheidenden Gesellschafter eine Abfindung zu zahlen. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft abzgl. eines Sicherheitsabschlags von 20%. Der Verkehrswert der Beteiligung an der Gesellschaft ergibt sich aus der Summe der Verkehrswerte der von dieser gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltenen Kommanditkapital zu dem gesamten Kommanditkapital der Gesellschaft steht. Der Verkehrswert der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilienfondsbeteiligungen ermittelt sich nach den Preisen, zu denen diese Beteiligungen zum Zeitpunkt des Ausscheidens im Zweitmarkt (z.B. Börsen oder sonstigen öffentlich zugänglichen Marktplätzen) gehandelt werden. Sind die Preise auf die vorgenannte Weise mangels eines Handels nicht zu ermitteln, wird deren Verkehrswert von der Geschäftsführung festgestellt. Die hierdurch (oder durch jede andere einvernehmlich vereinbarte Art der Wertfeststellung) eventuell anfallenden Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter. Ein etwaiger Firmenwert bleibt bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens außer Betracht.
2. Ein Auseinandersetzungsguthaben gem. Ziffer 1 ist unverzinslich und in drei gleichen Jahresraten, jeweils zum Ende eines Kalenderjahres, an den ausgeschiedenen Kommanditisten zu zahlen, erstmals zum Ende des Kalenderjahres des Ausscheidens. Die Gesellschaft kann die Ratenzahlung aussetzen, wenn die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Ratenzahlung nicht zulässt oder Darlehen zwecks Ratenzahlung aufgenommen werden müssten.
3. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen. Hat er jedoch Entnahmen getätigt, sind diese an die Gesellschaft unverzüglich zurückzuzahlen, soweit sie die Gewinnanteile des Kommanditisten übersteigen.
4. Der ausscheidende Kommanditist kann eine Sicherheitsleistung für ein etwaiges Auseinandersetzungsguthaben nicht verlangen.
5. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhandgesellschaft durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
6. Scheidet ein Kommanditist gem. § 4 Ziffer 9 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem

Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Einlage. Die Regelungen zu vorstehenden Ziffern 2.–5. finden entsprechende Anwendung.

## § 18

### Verfügungen über Geschäftsanteile

1. Unbeschadet der Regelungen des § 4 Ziffer 6, 7 kann die Treuhandgesellschaft über das von ihr gehaltene Kommanditkapital im Ganzen nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages verfügen.
2. Jeder Kommanditist/Treugeber kann auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals über seinen Geschäftsanteil verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag und aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag eintritt. Verfügungen über Geschäftsanteile bedürfen der Schriftform sowie der vorherigen schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter fällige Ansprüche zustehen oder wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Gesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht. Verweigert die geschäftsführende Kommanditistin ihre Zustimmung, entscheidet hierüber die nächste ordentliche Gesellschafterversammlung. Diese Regelung gilt entsprechend für die Belastung von Kommanditeilen. Eine vollständige oder teilweise Verpfändung zum Zwecke der Erstfinanzierung von Einlagen ist jedoch ohne Zustimmung der Komplementärin jederzeit möglich. Der Rechtsnachfolger hat eine notarielle Handelsregistervollmacht gem. § 4 Ziffer 6 zu erteilen.
3. Soweit eine Anteilsübernahme gem. Ziffer 2 mittelbar wie unmittelbar zu einer Beteiligung des Übernehmers von mehr als 40 % an der Gesellschaft oder eine Anteilsübernahme zusammen mit bereits mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Beteiligungen an der Gesellschaft zu einer Beteiligung von mehr als 40 % an derselben führen würde, bedarf die Anteilsübernahme der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung einschließlich der vorherigen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Gesellschafterversammlung und die geschäftsführende Kommanditistin sind berechtigt, die Zustimmung zu versagen, wenn hierdurch eine Schädigung oder sonstige Beeinträchtigung der Gesellschaft oder einzelner ihrer Gesellschafter zu befürchten ist.
4. Bei Übertragungen sowie bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gem. § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt.

## § 19

### Auflösung der Gesellschaft

1. Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die geschäftsführende Kommanditistin Liquidatorin.
2. Die Liquidatorin hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Gesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft an die Gesellschafter im

Verhältnis ihrer geleisteten Pflichteinlagen nach Maßgabe des jeweiligen Kapitalkontos zueinander zu verteilen.

3. Zu den Verbindlichkeiten der Gesellschaft zählen auch die beschlossenen und nicht entnommenen Ausschüttungen an die Gesellschafter.
4. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für ihre Tätigkeit bei der Auflösung der Gesellschaft Ersatz ihrer Auslagen einschließlich von ihr getätigter Aufwendungen für Beauftragte.

## § 20

### Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen.
2. Die Kommanditisten sind verpflichtet, der Gesellschaft Adressänderungen unverzüglich mitzuteilen. Mitteilungen an die Kommanditisten erfolgen mit einfachem Brief an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Adresse. Sie gelten drei Werktage nach Absendung als zugegangen.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt.
4. Die Kosten dieses Vertrages und der notwendigen Register- eintragungen trägt die Gesellschaft.
5. Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, den 09.07.2008

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Rösner als Geschäftsführer der

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Immobilienfonds GmbH

### *Anlagerichtlinien der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG*

Für die Investitionen der Fondsgesellschaft wurden die folgenden Anlagerichtlinien definiert (§ 6 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages):

#### 1. Gültigkeit

Die folgenden Anlagerichtlinien gelten für die – im Folgenden auch als Fondsgesellschaft bezeichnete – HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG und können nur durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafterversammlung geändert werden.

#### 2. Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, über den Zweitmarkt.

Dabei werden im Wesentlichen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds erworben, die in Gewerbeimmobilien – beispielsweise Bürogebäude oder Einzelhandelsobjekte – und Betreiberimmobilien in Deutschland investieren.

### 3. Zulässige Rechtsformen der Zielfonds-Gesellschaften:

#### Keine Risiken aus GbR-Beteiligungen

Die Fondsgesellschaft erwirbt ausschließlich Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds, die in der Rechtsform einer vermögensverwaltend – und nicht gewerblich – tätigen Kommanditgesellschaft oder einer der deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbaren ausländischen Rechtsform geführt werden. Insbesondere wird sich die Fondsgesellschaft nicht an Gesellschaften bürgerlichen Rechts beteiligen, um die mit dieser Rechtsform verbundenen Haftungsrisiken auszuschließen.

#### 4. Prinzip der Risikostreuung

In jeden der ausgewählten Zielfonds dürfen höchstens zehn Prozent des Investitionskapitals der Fondsgesellschaft investiert werden, um auf diese Weise eine ausreichende Risikostreuung sicherzustellen.

#### 5. Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Fondsgesellschaft

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als reiner Eigenkapitalfonds konzipiert. Mit Ausnahme der Möglichkeit einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung darf auf der Ebene der Fondsgesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen werden; sämtliche Investitionen des Fonds erfolgen ausschließlich eigenkapitalfinanziert.

#### 6. Anlagestrategie „Kaufen und Halten“ –

##### Kein Handel mit Beteiligungen

Die Fondsgesellschaft erwirbt Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds mit dem Ziel, sie bis zu einer späteren Veräußerung oder bis zur Auflösung des jeweiligen Fonds im Portfolio zu halten. Es wird grundsätzlich kein Handel mit Fondsbeteiligungen betrieben. Nach Abschluss der Investitionsphase werden eventuelle Veräußerungserlöse nicht zum Erwerb weiterer Beteiligungen am Zweitmarkt verwendet.

#### 7. Transparenzkriterien

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich nur an solchen Fonds, für welche mindestens die folgenden Unterlagen/Informationen vorliegen:

- Emissionsprospekt
- die letzten zwei vorliegenden Jahresabschlüsse und /oder aktuelle Geschäftsberichte

#### *Treuhand- und Verwaltungsvertrag*

für die treuhänderische Beteiligung an der HTB  
Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

#### zwischen

1. der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH,  
Deichstraße 1, 28203 Bremen  
– nachstehend „Treuhänderin“ oder „HTB“ genannt –

#### und

2. dem der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG über die Treuhänderin beitretenden Treugeber  
– nachstehend „Treugeber“ genannt –  
unter Beitritt der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG  
– nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt –

#### Vorbemerkung

Die HTB hat sich als Treuhandkommanditistin an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG beteiligt, deren Gegenstand der Erwerb, das Halten, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds ist.

Gem. § 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft ist die HTB mit einer Einlage von € 5.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt, welche sie auf bis zu € 9.990.000 erhöhen kann. Die HTB wird die erhöhte Einlage treuhänderisch im Rahmen eines Vollrechts-, ggf. Verwaltungstreuhand für Treugeber halten. Dies vorausgeschickt, übernimmt die Treuhänderin nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen den treuhänderischen Erwerb und die treuhänderische Verwaltung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Treugeber.

#### § 1

##### Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

Dieser Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme dieser Beitrittserklärung durch die Treuhänderin geschlossen. Für die Wirksamkeit der Annahme genügt die Gegenzeichnung oder Faksimilierung der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin. Die Treuhänderin wird den jeweiligen Treugeber von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Übersendung einer Kopie der von der Treuhänderin gegengezeichneten oder faksimilierten Beitrittserklärung des Treugebers informieren.

#### § 2

##### Gegenstand des Treuhand- und Verwaltungsvertrages

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, im eigenen Namen, im Innenverhältnis jedoch im Auftrag und für Rechnung des Treugebers, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrages und der Beitrittserklärung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Zeichnungsbetrages nach dessen Zahlung zzgl. Agio durch den Treugeber an die Treuhänderin nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen zu erwerben und zu halten.
2. Im Außenverhältnis hält die Treuhänderin ihre Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Im Innenverhältnis handelt die Treuhänderin jedoch ausschließlich im Auftrag und für Rechnung der Treugeber. Die Stellung des Treugebers entspricht daher wirtschaftlich der eines unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Kommanditisten.
3. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhänderin und dem Treugeber sowie zwischen den Treugebern untereinander wird geregelt durch die Vorschriften dieses Treuhandvertrages sowie durch die entsprechend anwendbaren Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, und zwar auch in den Fällen, in denen ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag in diesem Treuhandvertrag nicht ausdrücklich erfolgt. Der Gesellschaftsvertrag ist dem Treugeber bei Abschluss dieses Treuhandvertrages ausgehändigt und von ihm zur Kenntnis genommen worden. Der Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

4. Der Treugeber ist verpflichtet, den in seiner Beitrittserklärung genannten Zeichnungsbetrag an die Treuhänderin auf das in der Beitrittserklärung genannte und von der Treuhänderin eingerichtete Treuhandkonto zu zahlen.
5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf das Treuhandkonto eingezahlten Beträge ausschließlich zur Leistung der im Hinblick auf die Beitrittserklärung des Treugebers übernommenen Pflichteinlage zu verwenden.

### § 3

#### Weisungsrecht

1. Der Treugeber ist berechtigt, der Treuhänderin Weisungen hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechtes bei der Fassung von Beschlüssen für die Fondsgesellschaft zu erteilen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, diese Weisungen zu berücksichtigen und ihr Stimmrecht entsprechend auszuüben.
2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, vor jeder ordentlichen Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft die Weisungen des Treugebers einzuholen. Soweit die Treuhänderin trotz Nachfrage keine Weisungen des Treugebers erhält, wird die Treuhänderin ihr Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben.
3. Der Treugeber erteilt der Treuhänderin hiermit Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechtes auf der Gesellschafterversammlung unter Berücksichtigung vorstehender Ziffern 1 und 2.
4. Eine Handlung der Treuhänderin, für die eine Zustimmung des Treugebers erforderlich ist, darf von der Treuhänderin in Fällen unabweisbarer Dringlichkeit ohne eine solche Zustimmung vorgenommen werden, wenn dies nach ihrem eigenen pflichtgemäßen Ermessen für die Gesellschaft erforderlich ist. Sie hat über ein solches selbstständiges Handeln dem Treugeber unverzüglich zu berichten.

### § 4

#### Herausgabepflicht

Die Treuhänderin ist auf entsprechendes Verlangen des Treugebers verpflichtet, die von ihr für den Treugeber gehaltene Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft auf den Treugeber zu übertragen. Die Kosten der Übertragung trägt der Treugeber.

### § 5

#### Pflichten des Treugebers

Der Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten und Verpflichtungen im Zusammenhang mit der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Gesellschaft freizuhalten bzw., soweit die Treuhänderin bereits geleistet hat, diesen Gegenwert der Leistungen auf erste Anforderung zu erstatten.

### § 6

#### Übertragung von Beteiligungen

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Treugeber gilt § 18 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft entsprechend. Dies gilt sinngemäß für die Übertragung von Rechten, welche dem Treugeber aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag gegenüber der Treuhänderin zustehen.

### § 7

#### Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er sowie das Treuhandverhältnis enden in jedem Fall mit der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft.
2. Unbeschadet der Ziffer 1 endet die Vollrechtstreuhand mit der Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft von der Treuhänderin auf den Treugeber. Das Treuhandverhältnis setzt sich in diesem Fall als Verwaltungstreuhand fort. Das Treuhandverhältnis setzt sich in jedem Falle fort, wenn der Treugeber weiterhin die Dienste der Treuhänderin in Anspruch nimmt.
3. Die Treuhänderin hat das Recht, diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

### § 8

#### Vergütung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit von der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,3% des treuhänderisch gehaltenen oder im Wege der Verwaltungstreuhand verwalteten Kommanditkapitals zzgl. der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Für das Geschäftsjahr 2008 entsteht die Vergütung anteilig. Die Vergütung wird ab dem Geschäftsjahr 2011 jährlich um 2% erhöht.
2. Die Vergütung eines laufenden Geschäftsjahres gem. Ziffer 1 ist anteilig jeweils am 30. Juni bzw. 31. Dezember fällig.
3. Im Jahr der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft ist die Jahresvergütung in voller Höhe für die Abwicklung der Fondsgesellschaft an die Treuhänderin zu zahlen.
4. Aufwendungen, welche die Treuhänderin für Rechnung der Fondsgesellschaft außerhalb der Treuhand- und Verwaltungstätigkeit hat, kann sie dieser in Rechnung stellen. Die Fondsgesellschaft ersetzt der Treuhänderin die Kosten, insbesondere Notar- und Handelsregistergebühren, die durch die Eintragung der Treuhänderin als Kommanditistin der Gesellschaft und durch die Erhöhung ihrer Einlage entstehen, sowie die Kosten für die Eintragung der Treugeber als Direktkommanditistin.
5. Für die Übertragung von Rechten aus diesem Treuhandvertrag durch den Treugeber auf einen Dritten gelten die Regelungen des § 18 des Gesellschaftsvertrages der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG entsprechend. Der Dritte hat der Treuhänderin für deren Aufwand im Zusammenhang mit einer solchen Übertragung einen pauschalen Aufwendungsersatz in Höhe von 1% des übertragenen Kommanditkapitals der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung zu zahlen, jedoch höchstens 400 (in Worten: EURO vierhundert), zzgl. angefallender Umsatzsteuer. Dies gilt sowohl im Falle der Vollrechts- wie der Verwaltungstreuhand.

## § 9

### Haftung der Treuhänderin

1. Grundlage der treuhänderischen Beteiligung des Anlegers sind ausschließlich die im Emissionsprospekt der Fondsgesellschaft enthaltenen Informationen. Die Treuhänderin hat den Emissionsprospekt und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Überprüfung unterzogen. Sie haftet daher auch nicht für den Inhalt des Emissionsprospektes und für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung.
2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
3. Die Treuhänderin und die Personen, die sie vertreten, haften auch für ein vor dem Abschluss des Treuhandvertrages liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Im Falle der Haftung, ausgenommen vorsätzliches Verschulden, haftet die Treuhänderin nur für den typischen und vorhersehbaren Schaden. In jedem Fall ist der Umfang der Haftung auf die jeweilige Höhe des vom Anleger gezeichneten Zeichnungsbetrages begrenzt.
4. Ein etwaiger Ersatzanspruch gegen die Treuhänderin verjährt nach 12 Monaten; soweit kraft Gesetz kürzere Verjährungsfristen gelten, sind diese anwendbar. Diese Verjährungsfrist beginnt für alle Ersatzansprüche gegen die Treuhänderin grundsätzlich mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Spätestens mit dem dritten Tag nach der Absendung des jeweiligen Geschäftsberichtes und/oder des Berichtes der Treuhänderin an die Treugeber beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während des Geschäftsjahres der Kommanditgesellschaft entstanden sind, auf die sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht der Treuhänderin an die Treugeber bezieht. § 103 BGB findet keine Anwendung.
5. Die Ausführung von Weisungen des Anlegers gem. § 3 dieses Treuhandvertrages stellt die Treuhänderin im Verhältnis zum Anleger von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

## § 10

### Schlussbestimmungen

1. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Treugebers gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf (3 Werktage) als dem Treugeber zugegangen.
2. Die Treuhänderin weist darauf hin, dass die persönlichen Daten im Rahmen dieses Treuhandvertrages elektronisch gespeichert werden und dass die in die Platzierung des Eigenkapitals eingeschalteten Personen über die Verhältnisse der Gesellschaft zu Vertriebszwecken informiert werden. Der Anleger ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bzgl. seiner Bestandsdaten (Name, Wohnsitz, Anschrift, Bankverbindungen, Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.
3. Soweit in diesem Treuhandvertrag nicht anders bestimmt, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in seiner jeweils gültigen Fassung für das Treuhandverhältnis sinngemäß. Die Beitrittsklärung des Anlegers sowie der Gesellschaftsvertrag sind integrale Bestandteile des Treuhandvertrages.

4. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrages einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
5. Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und die Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrages hiervon nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für ergänzungsbedürftige Lücken in diesem Vertrag.
6. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Treuhänderin.

Bremen, den 10.07.2008

gez. Rösner als Geschäftsführer der

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

gez. Clasen als Geschäftsführer der

HTB Immobilienfonds GmbH als Vertreterin der HTB Zweite

Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

### Geschäftsbesorgungsvertrag

#### zwischen

1. der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Deichstraße 1, 28203 Bremen  
– nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt –

#### und

2. der HTB Immobilienfonds GmbH,  
Deichstraße 1, 28203 Bremen  
– nachstehend „HTB GmbH“ genannt –

## § 1

### Gegenstand

1. Die Fondsgesellschaft beauftragt die HTB Immobilienfonds mit der Übernahme und Durchführung der nachfolgend bezeichneten Aufgaben:
  - a) der Konzeption des Beteiligungsangebotes;
  - b) der Erstellung des Fondsprospektes und der Beauftragung von Prospektgutachten;
  - c) der Auswahl und Koordination der Berater (Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer);
  - d) der Werbung, dem Marketing, Vertrieb des Eigenkapitals durch HTB Immobilienfonds oder zu benennende Dritte;
  - e) der Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen.
2. Soweit erforderlich, kann sich die HTB Immobilienfonds bei Erfüllung der ihr gem. Ziffer 1 a) bis e) obliegenden Aufgaben Dritter (z.B. Rechts- und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Finanzdienstleister) bedienen. Die Beauftragung erfolgt für Rechnung der HTB Immobilienfonds.

## § 2

### Vergütung, Fälligkeit

1. Die HTB Immobilienfonds erhält eine einmalige Vergütung wie folgt:
  - a) für die Leistungen gem. § 1 Ziffer 1. a), b) und c) (entspre-

chend § 3 Ziffer 1, Ziffer 2 Lit. c des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) eine Vergütung i.H.v. € 200.000 (in Worten: Euro zweihunderttausend) bezogen auf das geplante Eigenkapital der Gesellschaft von € 10.000.000; der Betrag ändert sich entsprechend quotall, wenn und insoweit das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft den Betrag von € 10.000.000 über- oder unterschreitet;

- b) für die Leistungen gemäß § 1 Ziffer 1. d) (Werbung, Marketing, Vertrieb des Eigenkapitals entsprechend § 3 Ziffer 1, Ziffer 2 Lit. a) des Gesellschaftsvertrages) eine Vergütung von 7% des eingeworbenen Eigenkapitals zzgl. Agio;
  - c) für die Leistungen gem. § 1 Ziffer 1. e) (Auswahl, Bewertung und Ankaufabwicklung entsprechend § 3 Ziffer 1, Ziffer 2 Lit. b) des Gesellschaftsvertrages) eine Vergütung von 5% des jeweiligen Ankaufpreises (Kaufpreis zzgl. Anschaffungsnebenkosten) einer Beteiligung.
2. Die Vergütung gem. Ziffer 1 entsteht und wird zur Zahlung fällig wie folgt:
- a) die Vergütung gem. vorstehender Ziffer 1. a) und b) jeweils anteilig entsprechend der Platzierung des Eigenkapitals,
  - b) die Vergütung gem. vorstehender Ziffer 1. c) nach Abschluss des jeweiligen Beteiligungskaufvertrages durch die Fondsgesellschaft.

### § 3

#### Haftung

Die HTB Immobilienfonds haftet bei der Erbringung ihrer Leistungen nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Etwaige Schadensersatzansprüche der Fondsgesellschaft gegenüber der HTB Immobilienfonds verjähren innerhalb von drei Jahren nach Bekanntwerden des Schaden stiftenden Ereignisses, soweit nicht zwingendes Recht eine hiervon abweichende Regelung enthält. Schadensersatzansprüche sind schriftlich geltend zu machen.

Unbeschadet der vorstehenden Sätze 1 und 2 ist die Haftung insgesamt betragsmäßig begrenzt auf die gemäß § 2 Ziffer 1 vereinbarte Vergütung.

### § 4

#### Laufzeit des Vertrages

1. Der Vertrag endet mit der Vollbeendigung der Fondsgesellschaft.
2. Eine vorzeitige Kündigung dieses Vertrages durch die HTB Immobilienfonds bzw. die Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund. Eine solche Kündigung bedarf der Schriftform.

### § 5

#### Schlussbestimmungen

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
2. Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bremen.

Bremen, den 10.07.2008

HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG  
HTB Immobilienfonds GmbH

#### Mittelfreigabevertrag

##### zwischen

1. der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH,  
Deichstraße 1, 28203 Bremen  
– nachfolgend „Treuhänderin“ genannt –

##### und

2. der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Deichstraße 1, 28203 Bremen  
– nachfolgend „Beteiligungsgesellschaft“ genannt –

##### und

3. der Gooßen & Heuermann GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Große Schmiedestr. 4, 21682 Stade  
– nachfolgend „Prüfer“ genannt –

#### Präambel

Die Treuhänderin wird für Anleger Beteiligungen an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Bremen, halten. Das geplante einzuwerbende Eigenkapital beträgt gem. § 3 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft € 10.000.000 zzgl. 5% Agio.

Die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH als Treuhandkommanditistin und Inhaberin des Treuhandkontos darf Auszahlungen von den darauf eingezahlten Anlegergeldern zugunsten der Beteiligungsgesellschaft nur im Rahmen des Investitions- und Finanzplans gem. § 3 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages und nur nach Freigabe durch eine mit der Mittelfreigabe beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vornehmen (§ 3 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft).

Dies vorangestellt, vereinbaren die Beteiligten wie folgt:

### § 1

#### Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung der Mittelfreigabe und die Festlegung der dabei zu beachtenden Voraussetzungen für die Mittelfreigabe durch den Prüfer.

### § 2

#### Durchführung der Mittelfreigabe

1. Die Treuhänderin beauftragt den Prüfer, die Mittelfreigabe gemäß § 3 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft der von Anlegern einzuwerbenden Eigenmittel (Kommanditkapital) der Gesellschaft in der geplanten Höhe von € 10.000.000 (in Worten: EURO zehn-millionen) zzgl. 5% Agio auf dem von der Treuhänderin in eigenem Namen geführten Treuhandkonto Nr. 1016533188 bei der Bremer Landesbank (BLZ 290 500 00) (nachfolgend Treuhandkonto genannt) nach Maßgabe der in diesem Vertrag festgelegten Voraussetzungen zu übernehmen.

Die vorgenannten Eigenmittel der Beteiligungsgesellschaft werden von diesem Treuhandkonto auf ein Bankkonto der Beteiligungsgesellschaft übertragen, sobald die unter Ziffer 2. genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Über das Treuhandkonto darf die Treuhänderin nur mit vorheriger Zustimmung des Prüfers verfügen.

2. Der Prüfer gibt die auf dem Treuhandkonto eingezahlten Eigenmittel der Anleger anteilig frei, sobald die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) die für den Ankauf der Immobilienfondsbeteiligungen gemäß §3 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft inkl. Anschaffungsnebenkosten (z.B. Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren) vorgesehenen Eigenmittel in Höhe von €8.668.000 (§3 Ziff. 1 (1) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) nach Abschluss des jeweiligen Beteiligungsankaufes, und zwar anteilig;
  - b) die für die Auswahl, Bewertung und Ankaufabwicklung für die oben genannten Immobilienfondsbeteiligungen gemäß § 3 Ziff. 1 (2) b) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen, anteiligen Kosten entsprechend der jeweiligen Fälligkeit;
  - c) die für Werbung, Marketing und Eigenkapitalvermittlung vorgesehenen Eigenmittel (§ 3 Ziff. 1 (2) a) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) in Höhe von €699.250 nach Vorlage entsprechender Nachweise entsprechend der jeweiligen Fälligkeit;
  - d) die für sonstige Kosten (Kosten der Konzeption, Prospekterstellung und Prüfung etc.) vorgesehenen Eigenmittel (§ 3 Ziff. 1 (2) c) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft) in Höhe von €200.000 entsprechend der jeweiligen Fälligkeit.
3. Die Mittelverwendungskontrolle gemäß Nr.2a) erstreckt sich ausschließlich auf das formale Vorliegen eines entsprechenden Anteilskaufvertrages sowie entsprechenden Bestätigungen der Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft, dass die betreffende Beteiligung beim Ankauf den in § 6 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft genannten Kriterien unter Berücksichtigung der Anlage Richtlinien entspricht. Mit Freigabe des Kaufpreises des entsprechenden Anteilskaufs sind die vertraglich vereinbarten oder gesetzlich bestimmten Anschaffungsnebenkosten (z.B. Provisionen, Rechtsberatungskosten, Handelsregistergebühren) sowie die Vergütung für Auswahl, Bewertung und Abwicklung gem. §2 Ziff. 2 b) des Geschäftsbesorgungsvertrages freigegeben. Ansonsten gelten Rechnungen als Nachweise für die Mittelverwendungskontrolle, die von der Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft akzeptiert werden.

### § 3

#### Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet sich, den Prüfer, soweit es sich für die Durchführung der Mittelfreigabe als erforderlich erweist, in jeder Hinsicht zu unterstützen, insbesondere ihm alle erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Dem Prüfer steht jederzeit die vollständige Einsicht in alle Geschäftsunterlagen der Beteiligungsgesellschaft zu; die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft ist dem Prüfer unbeschränkt auskunftspflichtig. Die Beteiligungsgesellschaft wird die für die Kontrolle notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen. Etwaige hierdurch entstehende Kosten gehen zu Lasten der Beteiligungsgesellschaft.

### § 4

#### Haftung

Der Prüfer haftet nicht für die ordnungsgemäße Erfüllung der im Namen und für Rechnung der Beteiligungsgesellschaft einzugehenden Verträge durch die jeweiligen Vertragspartner. Für den Eintritt der von der Beteiligungsgesellschaft angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele übernimmt der Prüfer keine Haftung. Ansonsten gelten für die Durchführung dieses Auftrages und die Haftung auch gegenüber Dritten die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002.

### § 5

#### Vertragsbeendigung

1. Dieser Vertrag endet mit dem 31. Dezember 2010, spätestens jedoch mit vollständiger Verwendung der für den Beteiligungsankauf vorgesehenen Eigenmittel der Beteiligungsgesellschaft. Im Übrigen kann dieser Vertrag aus wichtigem Grund von beiden Seiten jederzeit fristlos gekündigt werden.
2. Hat der Prüfer eine Kündigung dieses Vertrages zu vertreten, so beschränkt sich sein Entgeltanspruch auf einen dem bereits erbrachten Teil der Leistungen entsprechenden Honoraranteil. Hat die Treuhänderin die Kündigung zu vertreten, so hat der Prüfer einen Anspruch auf Zahlung der vollen Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen wegen der vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit; die Höhe dieser ersparten Aufwendungen wird mit 40% des Honorars für den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen des Prüfers vereinbart.
3. Soweit Eigenmittel der Beteiligungsgesellschaft nicht bis zum 31. Dezember 2010 investiert sind, sind diese an die Anleger zurückzuzahlen.

## § 6

### Vergütung

1. Für die Tätigkeit gem. §1 erhält der Prüfer von der Beteiligungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,1% (in Worten: nullkommaeinsvohundert) bezogen auf das Kommanditkapital von €9.985.000 , folglich einen Betrag von €9.985 zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19%. Soweit sich das Kommanditkapital der Beteiligungsgesellschaft gem. § 3 Ziff. 2 ihres Gesellschaftsvertrages ändert, wird die vorgenannte Vergütung entsprechend angepasst.
2. Die Vergütung gem. Ziff. 1 wird wie folgt zur Zahlung fällig:
  - a) 50% zum 31. März 2009;
  - b) weitere 50% zum 30. September 2009.

## § 7

### Schriftformklausel

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen dieser Art zwischen den Beteiligten entfalten keine Rechtswirksamkeit, können insbesondere nicht die Bedeutung eines Verzichtes auf die Einhaltung der Schriftformklausel haben.

## § 8

### Teilnichtigkeit

Sofern eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, eine zulässige und wirksame, der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommende Vereinbarung zu treffen.

## § 9

### Gerichtsstand und Allgemeine Geschäftsbedingungen

Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Landgericht Bremen. Es gelten die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2002.

Bremen, 10.07.2008

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH

Bremen, 10.07.2008

HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG

Stade 11.07.2008

Gooßen & Heuermann GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

# Besondere Angaben

## *gem. Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung*

### § 2 Abs. 1 Satz 5

Es liegt nur ein Prospekt in deutscher Fassung vor.

### § 2 Abs. 5, §§ 10, 11 und 13, § 15 Abs. 1

Die Emittentin wurde vor weniger als 18 Monaten gegründet (Zeitpunkt der wirtschaftlichen Neugründung) und hat noch keinen Jahresabschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 erstellt.

### § 3 Halbsatz 1

Die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes wird von juristischen Personen übernommen.

### § 4 Satz 1 Nr. 8

Das Angebot der Vermögensanlagen erfolgt ausschließlich in Deutschland.

### § 5 Nr. 6, § 10 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3

Die Emittentin ist kein Konzernunternehmen.

### § 6 Satz 1 Nr. 1

Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhanden.

### § 6 Satz 1 Nr. 2

Bisher wurden keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen in Bezug auf die Emittentin emittiert.

### § 6 Satz 2

Der Emittent ist eine Kommanditgesellschaft.

### § 6 Satz 3

Umtausch- oder Bezugsrechte sind nicht vorgesehen.

### § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

Keiner der Gründungsgesellschafter war eine natürliche Person.

### § 7 Abs. 1 Satz 2

Die Emittentin ist vor weniger als 5 Jahren gegründet worden.

### § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen oder die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### § 8 Abs. 1 Nr. 2

Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren bestehen nicht.

### § 8 Abs. 1 Nr. 3

Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben können, sind nicht anhängig.

### § 8 Abs. 1 Nr. 4

Die Emittentin tätigt keine laufenden Investitionen.

### § 8 Abs. 2

Die Tätigkeit der Emittentin wurde nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst.

### § 9 Abs. 2 Nr. 2

Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin und der Komplementärin, der Treuhänderin und der Mittelfreigabekontrollleurin standen und stehen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung das Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen derselben oder aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an den Anlageobjekten nicht zu.

### § 9 Abs. 2 Nr. 3

Da die anzukaufenden Immobilienfondsbeteiligungen noch nicht bekannt sind, ist eine Aussage über evtl. bestehende nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen nicht möglich.

### § 9 Abs. 2 Nr. 4

Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht.

### § 9 Abs. 2 Nr. 6

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte (Immobilienfondsbeteiligungen) wurden nicht geschlossen.

### § 9 Abs. 2 Nr. 7

Aufgrund der noch zu treffenden Auswahl der Immobilienfondsbeteiligungen wurden keine Bewertungsgutachten erstellt.

### § 12 Abs. 1 Nr. 2

Ein abgeschlossenes Geschäftsjahr liegt noch nicht vor. Der Geschäftsführung oder sonstigen Gremien der Emittentin sind bislang keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und/oder Nebenleistungen jeder Art gewährt worden.

### § 12 Abs. 4

Neben der Anbieterin und der Emittentin gibt es keine Personen bzw. Gesellschaften, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

### § 14

Für das Angebot der Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft eine Gewährleistung für die Verzinsung oder Rückzahlung übernommen.



# Informationspflichten

## **bei Fernabsatzverträgen nach § 312 c BGB i.V.m. § 1 BGB-Informationspflichten-Verordnung**

Sofern der Beitritt des Anlegers (Verbrauchers) nicht unmittelbar über den Anlageberater erfolgt, sondern im Wege des Fernabsatzes durch sog. Fernkommunikationsmittel (Brief, Telefon, Fax, elektronische Medien wie E-Mail oder Internet), sind nach § 312c BGB i.V.m. § 1 BGB-Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV) dem Anleger bestimmte Informationen zu erteilen.

## **Bei telefonischen Kontakten gelten folgende Informationspflichten:**

Der Unternehmer hat seine Identität sowie den geschäftlichen Zweck des Telefonats zu Beginn des Gesprächs ungefragt vollständig offen zu legen. Alle Vertragsbestimmungen sind dem Anleger vorzulegen. Das sind:

- Gesellschaftsvertrag (Seite 54 des Prospektes)
- Beitrittserklärung (dem Prospekt beiliegend)
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (vorliegend entfallend)

## **Informationspflichten bei Fernabsatzverträgen nach der BGB-InfoV in Textform:**

### 1. Identität des Unternehmers und ladungsfähige Anschriften

#### a) Beteiligungsgesellschaft/Emittentin:

HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG (Amtsgericht Bremen, HRA 24387), vertreten durch die geschäftsführende Kommanditistin, die HTB Immobilienfonds GmbH, Geschäftsführer: Lars Clasen und Roman Teufl, Deichstraße 1, 28203 Bremen

#### b) Persönliche haftende Gesellschafterin:

HTB Zweite Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH (Amtsgericht Bremen, HRB 24988), vertreten durch die Geschäftsführer Lars Clasen und Thorsten Rösner, Deichstraße 1, 28203 Bremen

#### c) Anbieterin:

HTB Immobilienfonds GmbH (Amtsgericht Bremen, HRB 23707), vertreten durch die Geschäftsführer Lars Clasen und Roman Teufl, Deichstraße 1, 28203 Bremen

#### d) Treuhandgesellschaft:

HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH (Amtsgericht Bremen, HRB 20890), Geschäftsführer Thorsten Rösner und Hans-Peter Westerlinck, Deichstraße 1, 28203 Bremen

#### e) Anlageberater/Vermittler:

Der Vertrieb der Anteile erfolgt durch die HTB Immobilienfonds GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen, sowie weitere Untervermittler.

### 2. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage

Sämtliche wesentlichen Merkmale der Kapitalanlage ergeben sich aus dem Prospekt zum Beteiligungsangebot der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG (Aufstellungsdatum: 18.08.2008). Mit der Annahme der Beitrittserklärung kommt eine vertragliche Beziehung zwischen dem Anleger und der HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH zustande; neben einer mittelbaren Beteiligung über obige Gesellschaft kann der Anleger der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG auch unmittelbar als Kommanditist beitreten.

### 3. Mindestlaufzeit der Beteiligung

Gemäß § 14 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages (siehe Seite 58 des Prospektes) endet die Mindestlaufzeit der Beteiligung am 31. Dezember 2023, wenn nicht vorher über eine Auflösung beschlossen wurde.

### 4. Angaben über einen Vorbehalt, eine in Qualität und Preis gleichwertige Kapitalanlage zu erbringen, und über einen Vorbehalt, versprochene Leistungen im Falle ihrer Nichtverfügbarkeit nicht zu erbringen

Der Vertrag kommt mit der Annahme der Beitrittserklärung durch die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH zustande. Nach Annahme des Beitritts bestehen keine Leistungsvorbehalte. Eine Alternativanlage entfällt. Anteile an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG können nur erworben werden, solange diese Gesellschaft noch nicht geschlossen ist.

### 5. Angaben über den Gesamtpreis einschließlich aller Steuern, die der Unternehmer abführen muss, und sonstiger Preisbestandteile

Die Mindestzeichnungssumme beträgt €20.000 zzgl. 5% Agio auf die Zeichnungssumme. Bezüglich der von der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG zu leistenden Steuern wird auf das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ (auf S. 38 des Prospektes) verwiesen.

### 6. Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Liefer- und Versandkosten sowie ein Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden

Der Anleger trägt als Kommanditist, sollte er sich unmittelbar beteiligen, die anfallenden Kosten für eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Registeranmeldung und der Eintragung in das Handelsregister. Die Einkommensteuer fällt direkt bei dem einzelnen Anleger an. Zu den Einzelheiten wird auf das Kapitel „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen (vgl. S. 38 des Prospektes).

### 7. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Lieferung oder Erfüllung

Die Einzahlungstermine und -raten ergeben sich aus der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag (S. 54 des Prospektes). Die Einlage ist nach Annahme des Beitritts und Aufforderung zur Zahlung entsprechend der Beitrittserklärung auf das dort angegebene Konto der Treuhandgesellschaft zu zahlen.

8. Angaben über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufs- oder Rückgaberechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Namen und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, die Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe, einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs oder der Rückgabe gemäß § 357 Abs. 1 BGB für die erbrachte Dienstleistung zu zahlen hat  
Der Anleger kann seine Beitrittserklärung binnen 14 Tagen widerrufen. Die Einzelheiten des Widerrufs und seiner Rechtsfolgen ergeben sich aus der in der Beitrittserklärung abgedruckten Widerrufsbelehrung.
9. Alle spezifischen, zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden  
Derartige Kosten fallen nicht an.
10. Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, z. B. die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises  
Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der Informationen ist nicht vorgesehen. Anteile an der HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG können jedoch nur erworben werden, solange die Gesellschaft nicht geschlossen ist.
11. Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde
  - a) Emittentin  
Für die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG ergibt sich die Hauptgeschäftstätigkeit aus dem Unternehmensgegenstand in § 2 des Gesellschaftsvertrages (S. 54 des Prospektes).
  - b) Persönlich haftende Gesellschafterin  
Die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfondsverwaltungsgesellschaft mbH ist die Komplementärin der Fondsgesellschaft. Ihre Aufgabe besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung für Fondsgesellschaften.
  - c) Anbieterin und Vertriebsgesellschaft  
Die HTB Immobilienfonds GmbH ist Anbieterin und übernimmt den Kapitalvertrieb.
12. Gegebenenfalls der Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preise Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegen, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind  
Auf die Risiken der Beteiligung wird ausführlich im Prospekt ab S. 14 hingewiesen.
13. Hinweis auf die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen  
Ein Anleger kann seine Beteiligung an der Gesellschaft mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2023 kündigen. Hiervon ausgenommen bleibt eine Kündigung aus wichtigem Grund. Der Kommanditist richtet seine Kündigung an die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG, Deichstraße 1, 28203 Bremen. Der Treugeber, der mittelbar über den Treuhänder an der Gesellschaft beteiligt ist, richtet seine Kündigung an die HTB Hanseatische Fondstreuhand GmbH, Deichstraße 1, 28203 Bremen.
14. Hinweis auf die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Rechte der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Fernabsatzvertrages zugrunde legt  
Bundesrepublik Deutschland
15. Hinweis auf eine Vertragsklausel über das auf den Fernabsatzvertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht  
Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
16. Hinweis auf die Sprachen, in welchen die Vertragsinformationen und die in dieser Vorschrift genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden sowie die Sprache, in der sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit des Vertrages zu führen  
Die Kommunikation erfolgt in deutscher Sprache.
17. Hinweis auf einen möglichen Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren und ggf. die Voraussetzungen für diesen Zugang  
Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Beitritt zur HTB Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG sind die Zivilgerichte zuständig.
18. Hinweis auf das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme (ABLEG Nr. L 135, S. 5) und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABLEG Nr. L 84, Seite 22) fallen  
Solche Garantiefonds und/oder andere Entschädigungsregelungen der vorstehenden Art sind bei dieser Anlageform nicht vorgesehen.

# Glossar

## ***Beteiligungsgesellschaft/Fondsgesellschaft***

Bei der Beteiligungsgesellschaft – auch Fondsgesellschaft genannt – handelt es sich um die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG.

## ***Core-Immobilien***

Als Core-Immobilien werden gut vermietete Immobilien in guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern bezeichnet.

## ***Dachfonds***

Der Dachfonds ist die HTB Zweite Hanseatische Immobilienfonds GmbH & Co. KG. Der Dachfonds hält die Kommanditanteile der angekauften geschlossenen Immobilienfonds. Der Anleger ist als Kommanditist/Treugeber am Dachfonds beteiligt.

## ***Gebrauchte Beteiligungen/Fondsanteile***

Gebrauchte Beteiligungen sind Kommanditanteile, die zu einem früheren Zeitpunkt von Gesellschaftern an geschlossenen Fondsgesellschaften gezeichnet wurden. Diese Beteiligungen werden von den bisherigen Kommanditisten an einen Dritten (z.B. an einen Zweitmarktfonds) verkauft. Der Käufer erwirbt diese Beteiligung daher aus „zweiter Hand“ bzw. „gebraucht“.

## ***Geschlossene/offene Fonds***

Ein geschlossener Fonds ist ein Fonds, der nach Abschluss der Kapitaleinwerbungsphase für den Beitritt weiterer Gesellschafter geschlossen wird. Der Austritt aus dieser Gesellschaft ist in der Regel ausgeschlossen. In Abgrenzung dazu können Anleger eines offenen (Investment-) Fonds ihre Anteile jederzeit weiter aufstocken oder wieder veräußern.

## ***HTB-Gruppe***

Die Bezeichnung „HTB-Gruppe“ ist ein Sammelbegriff, der verschiedene HTB-Gesellschaften umfasst. Eine schematische Darstellung der HTB-Gruppe befindet sich auf S. 10 des Prospektes.

## ***Zielfonds***

Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, Kommanditanteile von Erstzeichnern bzw. bisherigen Gesellschaftern dieser Fonds zu erwerben (siehe „Gebrauchte Beteiligungen“).

## ***Zweitmarkt***

Der Zweitmarkt ist der Markt, auf dem Kommanditanteile von Erstzeichnern bzw. den bisherigen Gesellschaftern von Fondsgesellschaften gehandelt werden. Dieser Begriff umfasst sämtliche Handelsmärkte, z. B. Börsenplattformen und initiatoren gestützte Handelsplattformen.

## ***Zweitmarktfonds***

Ein Zweitmarktfonds ist ein Fonds, der den Ankauf von Kommanditanteilen von Erstzeichnern eines Zielfonds zum Investitionsgegenstand hat. Ein anderer Begriff hierfür ist „Dachfonds“ (s.o.).



Ihre Ansprechpartner:  
Lars Clasen, Rechtsanwalt  
Roman Teufl, Kaufmann

HTB Immobilienfonds GmbH  
Deichstraße 1  
28203 Bremen

Telefon 04 21/79 28 39 0  
Telefax 04 21/79 28 39 29  
E-Mail [info@htb-zweitmarkt.de](mailto:info@htb-zweitmarkt.de)  
Internet [www.htb-zweitmarkt.de](http://www.htb-zweitmarkt.de)



**HTB Immobilienfonds GmbH**  
Deichstraße 1  
28203 Bremen